

NOVAPIERRE

ALLEMAGNE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016



NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Société civile de placement immobilier
8, rue Auber - 75009 PARIS

798 920 427 RCS PARIS

LEIPZIG



LEIPZIG



En couverture : MESCHÉDE

NOVAPIERRE**ALLEMAGNE**

ÉDITORIAL

2016

Accélération de la croissance - Montée de la distribution

Novapierre Allemagne a quasiment doublé sa collecte à 75 M€, malgré un arrêt au 3^{ème} trimestre lié à la volonté de la société de gestion d'aligner collecte et investissement. Cet investissement a ainsi bondi cette année à 100 M€ pour 15 actifs.

À fin 2016, votre SCPI qui a collecté 160 M€, détient un patrimoine acquis pour 154 M€ et poursuit ses acquisitions, en élargissant désormais, compte tenu de la taille acquise si rapidement, ses recherches à de petits et moyens centres commerciaux dans des villes plus importantes. Le marché allemand, porté par la prospérité et le dynamisme de l'économie, se renchérit et les rendements des actifs proposés sont à la baisse.

Néanmoins, Novapierre Allemagne a distribué en 2016 un dividende de 12 €, soit 4,76 %, sur la valeur de la part qui, elle-même a crû, passant de 230 € à l'origine en 2013 à 250 € en 2015 puis 255 € en 2016. Après impôt, ce rendement se compare encore plus avantageusement par rapport à une SCPI ne détenant que des actifs français.

L'attrait de Novapierre Allemagne demeure aujourd'hui très fort et nous entendons poursuivre son développement vigoureusement, en étant particulièrement attentifs à la qualité des actifs que nous achetons.

Roland FISZEL
Président

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

SOMMAIRE



NOVAPIERRE ALLEMAGNE SCPI Classique à capital variable

Assemblée Générale Mixte 29 juin 2017

| | |
|---|----|
| ■ <i>Organes de gestion et de contrôle</i> | 3 |
| ■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> | 4 |
| ■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> | 7 |
| ■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i> | 10 |
| ■ <i>État du patrimoine</i> | 12 |
| ■ <i>Variation des capitaux propres comptables</i> | 13 |
| ■ <i>Compte de résultat</i> | 14 |
| ■ <i>Annexe aux comptes</i> | 15 |
| ■ <i>Tableaux complémentaires</i> | 17 |
| ■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> | 20 |
| ■ <i>Texte des résolutions</i> | 22 |

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2016**SCPI****CONSEIL DE SURVEILLANCE****PRÉSIDENT**

Léon BARUC - *Directeur général FONCIÈRE ETCHE*

MEMBRES

APICIL Assurances - *représentée par Bertrand JOUNIN, Directeur de la gestion des actifs*

Philippe GOURDELIER - *Conseiller en gestion de patrimoine*

Jean-François GUTHMANN - *Président de l'OSE*

INTERNOS GLOBAL INVESTORS - *représentée par Guillaume MASSET, Président d'Internos Global Investors*

PAREF - *représentée par Alain PERROLLAZ, Président du Directoire de PAREF*

PARUS - *représentée par Isabelle DUPUY, Directrice juridique de Paref Gestion*

Yann PRIGENT - *Médecin*

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

JONES LANG LASALLE EXPERTISES, représentée par Gareth SELLARS

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2017

DÉPOSITAIRE

STATE STREET BANQUE S.A.

Fin de mandat : Illimité

SOCIÉTÉ DE GESTION**PAREF GESTION**

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ 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 : Roland FISZEL

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIOU

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 26 et 27 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre société au cours de son troisième exercice social clos le 31 décembre 2016.

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. Ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.

Marché allemand

L'économie allemande a, une nouvelle fois, bien performé au cours de l'année 2016, faisant preuve d'une croissance solide de 1,9 %, au plus haut depuis 5 ans.

Dans un contexte économique favorable (taux bas, euro faible, prix faibles des matières premières), la croissance a été notamment soutenue par la consommation privée (+ 2 %) ainsi que par la croissance des dépenses publiques (+ 4,2 % après + 2,7 % en 2015). L'Allemagne se caractérise encore cette année par un marché du travail en situation de quasi plein emploi avec un taux de chômage de 4,2 %.

En 2016, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en Allemagne a connu sa 2^{ème} meilleure année depuis 2007 avec un volume total de 52,2 milliards d'euros (- 7 % par rapport à 2015). 52 % des investissements ont été réalisés dans les villes du Big 6 (Berlin, Cologne, Düsseldorf, Hambourg, Francfort et Munich). Les acteurs étrangers ont représenté 43 % des volumes.

Alors que les bureaux demeurent la classe d'actifs majoritaire avec 47 % des volumes investis, les commerces ont représenté 24 % contre 33 % en 2015. Malgré tout, cette baisse est à relativiser. En effet, alors que le montant de 2015 (18,5 Md€) avait doublé par rapport à 2014, 2016 se caractérise par un volume de 12,8 Md€ en baisse de 32 % par rapport à 2015 mais en hausse de 35 % par rapport à 2014.

Les volumes investis les plus importants l'ont été dans les retail parks (41 %), viennent ensuite les centres commerciaux (30 %) et les boutiques en pied d'immeuble (18 %).

Par ailleurs, une demande très forte implique une pression en constante augmentation sur la rentabilité. Dans ce contexte, une nouvelle baisse des taux « primes » a été enregistrée. Ces taux primes sont ceux observés à la fin du 4^{ème} trimestre 2016 (ceux-ci ayant depuis à nouveau évolué). Ils s'établissent désormais à 4 % pour les centres commerciaux primes, à 4,60 % pour les centres plus secondaires, 3,50 % pour les pieds d'immeuble prime, 5 % pour les retail parks prime et 6 % pour les supermarchés, drugstores et entrepôts commerciaux.

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Quinze acquisitions ont été réalisées en 2016. Elles ont porté sur les actifs suivants :

- Un retail park situé à Stemwede en Rhénanie du Nord-Westphalie d'une superficie de 3 575 m² pour 3 315 K€ HD et un loyer brut de € 260 000/an.

- Un ensemble occupé par une enseigne de bricolage situé à Leipzig en Saxe d'une superficie de 10 595 m² pour 10 809 K€ HD et un loyer brut de € 824 000/an.

- Un actif mixte de centre-ville (commerces, bureaux, résidentiel) situé à Dortmund en Rhénanie du Nord-Westphalie d'une superficie de 4 871 m² pour 8 300 K€ HD et un loyer brut de € 602 858/an.

- Un portefeuille de 8 supermarchés situés à Bakum, Neuenkirchen, Nortrup, Rieste, Haren Emmeln, Hoogstede, Meppen et Geeste Dalum en Basse-Saxe et en Rhénanie du Nord-Westphalie d'une superficie globale de 13 790 m² pour 11 550 K€ HD et un loyer brut de € 877 000/an.

- Un centre commercial situé à Riesa en Saxe d'une superficie de 45 268 m² pour 41 148 K€ HD et un loyer brut de € 3 467 790/an.

- Un retail park situé à Ransbach-Baumbach en Rhénanie-Palatinat d'une superficie de 5 329 m² pour 8 040 K€ HD et un loyer brut de € 587 964/an.

- Un retail park situé à Giessen en Hesse d'une superficie de 5 137 m² pour 7 295 K€ HD et un loyer brut de € 581 843/an.

- Un retail park situé à Seesen en Basse-Saxe d'une superficie de 5 213 m² pour 8 929 K€ HD et un loyer brut de € 669 625/an.

Au 31 décembre 2016, un actif pour un montant de 24 M€ est sous exclusivité, en cours de due-diligence d'acquisition.

Le patrimoine au 31 décembre 2016 de Novapierre Allemagne s'élève à 158 976 K€.

B) Évaluation des immeubles

L'article 422-227 du RGAMF énonce qu'une expertise doit être faite avant l'acquisition, lorsque le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou des associés de la société civile de placement immobilier. De fait, la société de gestion pourra en fonction du montant investi et/ou des spécificités du dossier faire procéder une expertise préalable à l'acquisition afin de sécuriser les acquisitions en confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Par ailleurs, les SCPI doivent faire évaluer leurs biens tous les 5 ans par un expert agréé par l'AMF, avec une actualisation annuelle entre deux évaluations quinquennales.

Tous les biens de Novapierre Allemagne ont ainsi été soumis à évaluation conformément à l'article 422-235 du RGAMF : au total, l'expertise 2016 s'élève à 158 976 K€ pour un prix d'achat de 153 878 K€. À périmètre égal, la valeur des expertises (58 800 K€) est en hausse de 3,7 % par rapport à fin décembre 2015 (56 700 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 97 %.

Au 31 décembre 2016, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 96,1 %.

1 137 m² à Moosburg (Bavière), 1 573 m² à Meschede (Rhénanie du Nord-Westphalie), 3 086 m² à Riesa (Saxe) et 180 m² à Ransbach-Baumbach (Rhénanie-Palatinat) sont vacants et sont en cours de location active.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Le TOP se détermine par division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

* La société de gestion attire votre attention sur le fait que les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI.

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Variation de capital

Novapierre Allemagne a été créée avec un capital de constitution de 841 000 €, soit 4 205 parts d'une valeur nominale de 200 € chacune.

Le capital de Novapierre Allemagne a ensuite été fixé à 50 000 parts de 200 € de nominal. Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 13 mars 2014, le capital maximum statutaire a été porté à 250 000 parts de 200 € de nominal.

L'assemblée générale extraordinaire du 26 mars 2015 a décidé de porter le capital maximum statutaire à 1 000 000 parts de 200 € de nominal.

SCPI à capital variable, Novapierre Allemagne fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 1 000 000 parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice 2016, le capital effectif est passé de 344 534 à 644 116 parts. Cette augmentation correspond à l'émission de 301 164 parts, diminuée du rachat de 1 190 parts et l'annulation de 392 parts.

Le prix de souscription est fixé à 255 € depuis le 1^{er} septembre 2016, soit un niveau inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (263 €, cf. infra D). Cette augmentation du prix de souscription résulte de l'augmentation de la prime d'émission de 50 € à 55 € dont commission de souscription.

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du cinquième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

B) Marché des parts

Au 31 décembre 2016, 1 190 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

Le prix de retrait compensé est fixé à 229,50 € depuis le 1^{er} septembre 2016. Conformément à la réglementation, si le prix de retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %.

C) Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un 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.

À fin 2016, le fonds de remboursement n'est pas doté.

Les cessions d'actifs ne sont autorisées par la réglementation qu'après 5 ans de détention et dans la limite annuelle de 15 % des actifs. La limite annuelle de 15 % s'entend sur la valeur vénale du patrimoine immobilier au dernier exercice clos. La SCPI peut néanmoins céder des immeubles avant 5 ans de détention mais dans la limite de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier au dernier exercice clos. Les premières cessions pourront donc intervenir au plus tôt en 2019.

D) Évolution des valeurs de réalisation, de reconstitution et prix d'émission

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau de l'État du patrimoine (tableau I). Ce tableau donne également la valeur comptable, basée sur l'actif net, soit 211 € par part contre 216 € à fin 2015.

■ La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert externe en évaluation de la SCPI, est de 219 € par part contre 224 € à fin 2015.

■ La *valeur de reconstitution*, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, est de 263 € par part contre 262 € à fin 2015.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution soumise à votre approbation.

■ Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 236,70 € par part et 289,30 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion a décidé de maintenir, au 1^{er} janvier 2017, le prix d'émission de la part à 255 €, restant ainsi par prudence dans le milieu de la fourchette.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est égal à 5 181 844 €. Nous vous proposons d'approuver la distribution de 4 996 349 €, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2016, le bénéfice distribué sera ainsi de 12 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau s'établira à 558 K€ contre 373 K€ en 2015, soit 0,87 € pour une part.

F) Performances

1) Taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)

Au début de l'exercice 2016, le prix de souscription de la part était de 250 €.

Le bénéfice distribué de 12 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,76 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2016, soit 252 €,

Définition : Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués)

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

2) Taux de Rendement Interne

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Il se définit comme le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

Novapierre Allemagne étant créée depuis trois ans, le calcul du TRI pour cette année n'a pas de sens, car la SCPI est encore en phase de montée en puissance.

G) Fiscalité

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, modifiée le 1^{er} janvier 2016, les revenus locatifs perçus en Allemagne par la SCPI Novapierre Allemagne ainsi que les plus-values de cession des titres et des immeubles réalisées sont imposables en Allemagne, État de situation des immeubles. L'impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application de ladite convention internationale, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France. Cette exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu sachant que le contribuable français a droit à un crédit d'impôt imputable sur l'impôt sur le revenu français dont il est redevable. Les revenus locatifs ainsi que les plus-values de source allemande sont exonérés de prélèvements sociaux en France, dans la mesure où la CSG et la CRDS sont des impôts entrant dans le champ d'application des conventions fiscales.

H) Dotation aux provisions

À la fin 2016, la provision pour grosses réparations s'élève à 300 K€. Il n'y a pas eu de nouvelles dotations sur l'exercice 2016. Le plan de grosses réparations pluriannuel est en cours d'élaboration pour les premiers actifs acquis.

Il n'y a pas de clients douteux.

I) Dettes - Emprunts

L'acquisition du portefeuille de 10 actifs et le refinancement des 2 premiers actifs ont été réalisés en février et mars 2015 auprès de la Bayern Landesbank par un emprunt de 21,6 M€ au taux fixe de 1,20 %.

En 2016, la société a acquis 15 actifs pour un total de 99 703 K€, financé par la Bayern pour une première tranche à hauteur de 18 530 K€ au taux variable.

À fin 2016, l'endettement est de 40 180 K€, soit un taux d'endettement de 25,27 %.

Conformément aux statuts et l'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013, le montant du prêt ne dépasse pas 40 % du montant total de la valeur des actifs.

J) Rémunération de la société de gestion et de son personnel

Conformément aux statuts, Peref Gestion a perçu 7 551 K€ HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés) et 777 K€ en commission de gestion (10 % HT des loyers et produits financiers nets).

L'information relative à la rémunération 2016 du personnel de la société de gestion, conformément à la directive AIFM, est disponible auprès de la société de gestion sur simple demande.

K) Expert externe en évaluation

L'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013 a nommé la société Jones Lang LaSalle Expertises en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de 4 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017. Lors de la prochaine assemblée de 2017, l'expert externe en évaluation sera renouvelé pour une durée de 5 ans conformément à l'article 422-235 du RGAMF. Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, l'expert immobilier de Novapierre Allemagne a refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier.

Leur mission se limite en conséquence à l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers à l'exclusion de la valeur liquidative du fonds dont l'estimation reste à la charge de la société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Notre SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE a poursuivi sa croissance dans le sillage de la prospérité de l'économie qui a surperformé par rapport aux autres grandes économies européennes et notamment par rapport à la France.

Dans le même temps, le Marché de l'immobilier commercial et d'entreprise en Allemagne a atteint des volumes records inconnus depuis 10 ans entraînant corrélativement une baisse des rendements constatés dans tout l'immobilier tertiaire et, en particulier, sur les retail parks de plus en plus recherchés par les Investisseurs.

Notre SCPI a donc poursuivi ses investissements dans ce contexte favorable pour atteindre un patrimoine de près de 160 millions d'euros au 31 décembre 2016. Les acquisitions en cours devraient permettre de dépasser dès l'été prochain le seuil symbolique des 200 M€.

Par ailleurs, nos acquisitions des années précédentes se sont appréciées de 3,7 % par rapport à 2015 démontrant que les investissements choisis étaient judicieux, notamment par leur localisation. L'excellence des taux d'occupation de l'ensemble du patrimoine en fait aussi la démonstration et résulte simultanément du bon travail accompli par notre société de gestion et ses équipes.

Tout cela n'a été rendu possible que par la confiance renouvelée des associés anciens mais également par celle des nouveaux entrants attirés, certes, par un rendement après impôts nettement supérieur à celui des SCPI françaises concurrentes.

Il n'est donc pas étonnant que le nombre de parts ait quasiment doublé pour atteindre le nombre de 644 116 au 31 décembre 2016 et que le prix d'émission ait été fixé à 255 € pour un prix de reconstitution de 263 €.

En ce qui concerne les résultats qui sont en nette progression, ils permettent une distribution de dividendes d'environ 5 millions d'euros correspondant aux acomptes déjà reçus et permettent au surplus d'abonder le report à nouveau de 185 K€.

Ces bonnes performances sont aussi le résultat du travail minutieux et efficace de la société de gestion qui nous a régulièrement tenus informés et sollicités autant que nécessaire les membres du Conseil de Surveillance que je remercie au passage pour leur dévouement.

Nous n'avons pas de remarques à formuler sur les opérations de votre société et nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice ainsi que l'ensemble des résolutions en votant en leur faveur.

Nous ne pouvons terminer ce rapport sans faire allusion à l'annonce du rachat majoritaire de Peref par le Groupe chinois Fosun Property Holdings.

Nul doute que ce Groupe aura à cœur de nous fournir les moyens nécessaires au maintien de notre politique de croissance, de mutualisation du risque tout en faisant preuve d'une prudence calculée.

Paris, le 2 mai 2017

Léon BARUC

Président du Conseil de surveillance

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est composé de :

- M. Léon BARUC (Président)
- APICIL Assurances (SA) - représentée par Monsieur Bertrand JOUNIN
- M. Philippe GOURDELIER
- M. Jean-François GUTHMANN
- INTERNOS GLOBAL INVESTORS (SAS) - représentée par Monsieur Guillaume MASSET
- PAREF (SA) - représentée par Monsieur Alain PERROLLAZ
- PARUS (SCI) – représentée par Madame Isabelle DUPUY
- M. Yann PRIGENT

La totalité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale.

Conformément aux statuts, le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans. Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans et toujours rééligibles.

Les membres du Conseil de surveillance demandant le renouvellement de leur mandat sont :

| | NOM | PRÉNOM | ÂGE | PROFESSION | NOMBRE DE PARTS |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-----|--|-----------------|
| 1 | BARUC | Léon | 69 | Ancien Avocat | 250 |
| 2 | APICIL ASSURANCES | Représentée par M. Bertrand JOUNIN | 49 | Compagnie d'assurance | 42 340 |
| 3 | GUTHMANN | Jean-François | 67 | Retraité / Ancien Chef de mission de contrôle général économique et financier à la Direction du Trésor | 100 |
| 4 | INTERNOS GLOBAL INVESTORS | Représentée par M. Guillaume MASSET | 43 | Président d'Internos Global Investors SAS | 600 |
| 5 | PAREF | Représentée par M. Alain PERROLLAZ | 63 | Président du Directoire | 1 000 |
| 6 | PRIGENT | Yann | 57 | Médecin biologiste | 282 |

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

| | NOM | PRÉNOM | ÂGE | PROFESSION | NOMBRE DE PARTS |
|----|--------------------|--|-----|---|------------------|
| 1 | LADEGAILLERIE | Christian | 67 | Gestionnaire à titre personnel d'un parc immobilier | 2 100 |
| 2 | COQUARD | Bruno | 49 | Responsable du contrôle de gestion d'une entreprise immobilière | 64 |
| 3 | SALLEY | Evelyne | 66 | Retraitée / Ancienne Manager Supply Chain | 90 |
| 4 | SNRT | Dominique CHUPIN | 57 | Dirigeant d'un ensemble de sociétés | 5 846 |
| 5 | WEINBUCH | Michael | 33 | Chargé de Gestion Immobilière | 100 |
| 6 | WALTER | Francis | 68 | Gérant retraité de la SARL EDT PALETS DU SOLEIL | 300 |
| 7 | DELBECQ | Guillaume | 44 | Cadre au sein de la Direction Commerciale d'une Compagnie d'Assurance | 391 |
| 8 | FRUCTUS PATRIMOINE | Représentée par M. Jean-François GARETON | 77 | Retraité / Ancien Directeur de FRUCTUS PATRIMOINE | 30 |
| 9 | DESVIGNES | Geoffroy | 68 | Retraité / Ancien Fondateur et Directeur général associé de Neumann International | 218 |
| 10 | DE JUVIGNY | Jacques | 52 | Directeur Administratif et Financier en Entreprise à Strasbourg | 350 PP et 150 NP |

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Nova-pierre Allemagne, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Jones Lang Lasalle Expertises, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 29 novembre 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables :

La note 2 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations. Nous avons examiné la méthode de calcul ainsi que les données utilisées pour le calcul de cette provision.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2017

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

Avec la société Paref Gestion qui est votre société de gestion, et en accord avec l'article 21 des statuts de votre société :

1) Une commission de gestion

Son montant est de 10 % maximum des loyers HT et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2016, la commission prise en charge par votre société s'élève à 776 894 € hors taxes.

2) Une commission sur retrait, cession et mutation des parts

Au titre de frais de dossier, un forfait de 75 € hors taxes par dossier est facturé par la société de gestion de portefeuille. À ce titre, 1 050 € ont été facturés sur 2016.

3) Une commission de souscription

Son montant est fixé à 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2016, les commissions facturées par votre société s'élèvent à 7 550 941 € hors taxes.

4) Une commission sur arbitrages des actifs immobiliers

Son montant est égal à 0,5 % hors taxes des prix de vente des actifs auquel s'ajoutent 3 % hors taxes de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif. Cette convention n'ayant pas eu d'effet sur l'exercice 2016.

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

Son montant est de 1 % hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ hors taxes suivis directement par la société de gestion. Cette convention n'ayant pas eu d'effet sur l'exercice 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2017

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

| | 31.12.2016 | | 31.12.2015 | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Bilan (1) | Estimé (2) | Bilan (1) | Estimé (2) |
| I - PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 153 878 043 | 158 976 017 | 54 175 000 | 56 700 000 |
| Immobilisations en cours (promesses) | | | | |
| Moins reste à payer | | | | |
| Revalorisation des biens sous promesse | | | | |
| Immobilisations locatives | 153 878 043 | 158 976 017 | 54 175 000 | 56 700 000 |
| Commissions de souscription | | | | |
| Frais de recherche des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | -300 000 | | -300 000 | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -300 000 | 0 | -300 000 | 0 |
| TOTAL I | 153 578 043 | 158 976 017 | 53 875 000 | 56 700 000 |
| II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Associés capital souscrit non versé | 1 157 955 | 1 157 955 | 175 000 | 175 000 |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Actifs immobilisés | 1 157 955 | 1 157 955 | 175 000 | 175 000 |
| Locataires et comptes rattachés | 343 123 | 343 123 | 4 293 | 4 293 |
| Autres créances | 1 066 791 | 1 066 791 | 359 541 | 359 541 |
| Provisions pour dépréciation des créances | | 0 | | 0 |
| Créances | 1 409 914 | 1 409 914 | 363 834 | 363 834 |
| Valeurs mobilières de placement | 0 | 0 | 36 311 793 | 36 311 793 |
| Fonds de remboursement | | 0 | | 0 |
| Autres disponibilités | 25 102 652 | 25 102 652 | 7 846 669 | 7 846 669 |
| Valeurs de placement et disponibilités | 25 102 652 | 25 102 652 | 44 158 462 | 44 158 462 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Emprunts | -40 180 000 | -40 180 000 | -21 650 000 | -21 650 000 |
| Autres dettes financières | -32 | -32 | | 0 |
| Dettes d'exploitation | -3 726 126 | -3 726 126 | -1 765 486 | -1 765 486 |
| Dettes associés | -1 725 660 | -1 725 660 | -847 914 | -847 914 |
| Dettes diverses | -250 661 | -250 661 | -7 361 | -7 361 |
| Dettes | -45 882 479 | -45 882 479 | -24 270 761 | -24 270 761 |
| TOTAL II | -18 211 958 | -18 211 958 | 20 426 535 | 20 426 535 |
| III - COMPTES DE RÉGULARISATION | | | | |
| Charges constatées d'avance | 141 100 | 141 100 | 360 | 360 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 327 915 | 327 915 | 138 609 | 138 609 |
| Produits constatés d'avance | -4 935 | -4 935 | | 0 |
| TOTAL III | 464 080 | 464 080 | 138 969 | 138 969 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 135 830 165 | 141 228 139 | 74 440 504 | 77 265 504 |
| Nombre de parts en fin de période | 644 116 | 644 116 | 344 534 | 344 534 |
| Valeur par part comptable (1) réalisation (2) | 211 | 219 | 216 | 224 |
| Frais de reconstitution (3) | | 28 056 817 | | 12 995 056 |
| Total = valeur de reconstitution globale | | 169 284 956 | | 90 260 560 |
| Valeur de reconstitution par part | | 263 | | 262 |

(1) La colonne « valeur bilan » est basée sur les coûts historiques. Le total donne la « valeur comptable »

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2016. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7 %) plus commission de souscription (10 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

| | Situation au 31.12.2015 | Affectation du résultat 2015 | Autres mouvements | Situation au 31.12.2016 |
|--|----------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 68 766 800 | | 59 148 200 | 127 915 000 |
| Capital en cours de souscription | 140 000 | | 768 200 | 908 200 |
| Sous-total | 68 906 800 | 0 | 59 916 400 | 128 823 200 |
| Primes d'émission | 0 | | | 0 |
| Primes d'émission | 15 234 306 | | 15 370 668 | 30 604 974 |
| Primes d'émission en cours de souscription | 35 000 | | 214 755 | 249 755 |
| Primes d'émission indisponible | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | -10 108 323 | | -14 297 657 | -24 405 980 |
| Sous-total | 5 160 983 | 0 | 1 287 766 | 6 448 749 |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Écart de conversion | | | | |
| Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs | | | | |
| Sous-total | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fonds de remboursement prélevé sur résultat | | | | |
| Plus ou moins-values cessions d'immeubles | | | | |
| Réserves | | | | |
| Réserve indisponible | | | | |
| Report à nouveau | 85 759 | 286 962 | | 372 721 |
| Résultat | | | | |
| Résultat de l'exercice antérieur | 2 164 269 | -2 164 269 | | 0 |
| Distribution | -1 877 307 | 1 877 307 | | 0 |
| Résultat de l'exercice | | | 5 181 844 | 5 181 844 |
| Acomptes sur distribution | | | -4 996 349 | -4 996 349 |
| Sous-total | 372 721 | | 185 495 | 558 216 |
| TOTAL | 74 440 504 | | 61 389 663 | 135 830 165 |

TABLEAU III - COMPTE DE RÉSULTAT

| CHARGES | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Frais d'acquisition d'immeubles | 6 746 716 | 2 657 519 |
| Autres charges ayant leur contrepartie en produits | 505 209 | 175 716 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 339 843 | 149 946 |
| Grosses réparations | | |
| Taxes foncières | 252 672 | 93 114 |
| Autres charges immobilières | 306 161 | 81 282 |
| Charges immobilières | 8 150 601 | 3 157 576 |
| Commissions d'arbitrage | | |
| Commissions de gestion | 776 894 | 386 657 |
| Commissions de souscription | 7 550 941 | 4 089 081 |
| Frais de constitution | | |
| Honoraires d'exploitation | 219 742 | 242 686 |
| Impôts et taxes | 390 164 | 228 460 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 48 827 | 28 877 |
| Dotations aux provisions pour créances douteuses | | |
| Dotations aux provisions pour grosses réparations | | 300 000 |
| Autres charges | 292 849 | 195 139 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 3 | |
| Charges d'exploitation | 9 279 420 | 5 470 900 |
| Charges financières | 328 936 | 216 356 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| TOTAL DES CHARGES | 17 758 957 | 8 844 833 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 22 940 801 | 11 009 102 |
| PRODUITS | | |
| Loyers étrangers | 7 770 175 | 3 866 569 |
| Charges refacturées | 607 905 | 188 539 |
| Produits annexes | | |
| Produits de l'activité immobilière et annexes | 8 378 080 | 4 055 108 |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | | |
| Reprises de provisions pour grosses réparations | | |
| Reprises de provisions pour risques et charges | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 14 535 790 | 6 914 087 |
| Autres produits | | |
| Autres produits d'exploitation | 14 535 790 | 6 914 087 |
| Produits financiers France | 26 930 | 39 907 |
| Produits financiers Étranger | | |
| Différence de change | | |
| Produits financiers | 26 930 | 39 907 |
| Produits exceptionnels | 1 | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 1 | 0 |
| TOTAL DES PRODUITS | 22 940 801 | 11 009 102 |
| BÉNÉFICE | 5 181 844 | 2 164 269 |

ANNEXE AUX COMPTES

Le résultat de l'exercice 2016 est de 5 182 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 135 830 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes ont été établis suivant les conventions générales comptables et le plan comptable des SCPI, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999.

■ *Les immeubles* sont inscrits dans l'état du patrimoine à leur coût historique dans la colonne « valeur bilantielle ». Leur valeur vénale actuelle, déterminée d'après les estimations de Jones Lang LaSalle Expertises, figure dans la colonne « valeur estimée ». La méthodologie de Jones Lang LaSalle Expertises consiste à déterminer la valeur des biens en fonction de leur rendement et à amender éventuellement les résultats obtenus en fonction des valeurs de marché. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les 5 ans. Une simple actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens. Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

A) État du patrimoine

■ *Terrains et constructions locatives* : la valeur estimée se monte à 158 976 K€, à comparer au prix d'achat de 153 878 K€ qui figure dans la première colonne.

■ *Provision pour grosses réparations* : cette provision s'élève à 300 K€. Il n'y avait pas eu de provision pour grosses réparations constatée en 2016.

■ *Capital en cours de souscription* : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. En cas de recours au crédit, il s'écoule au moins un mois entre l'enregistrement des souscriptions et le versement des fonds. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2016 réglées au début de 2017. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ *Locataires* : il s'agit de créances locataires.

■ *Autres créances* : il s'agit principalement de créances de TVA.

■ *Disponibilités* : la trésorerie disponible.

■ *Emprunts* : Novapierre Allemagne a contracté un emprunt de 40 180 K€ au 31/12/2016 auprès de la banque allemande Bayern LB pour financer partiellement l'achat du portefeuille

Concordia remboursable en une seule fois le 30/12/2019 et les portefeuilles RIESA et Stemwede pour 18,5 M€.

■ *Dettes d'exploitation* : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi que des dettes fiscales allemandes (IS, TVA).

■ *Dettes diverses* : il s'agit des dettes associés liés aux coordonnées bancaires incorrectes.

■ *Charges constatées d'avance* : NS.

■ *Charges à répartir sur plusieurs exercices* : il s'agit de répartir sur 5 ans les frais de montage du prêt et d'hypothèque sur la durée de l'emprunt au 31/12/2019.

■ *Produits constatés d'avance* : ils s'élèvent à 5 K€.

B) Capitaux propres

■ *Capital souscrit* : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (200 € par part) et la prime d'émission (55 € par part).

■ *Capital et prime en cours de souscription* : il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre.

■ *Prélèvement sur la prime* : il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles, y compris les frais annexes, et de la commission de souscription de 10 % HT, statutairement prélevés sur la prime.

■ *Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles* : il n'y a pas eu de vente de patrimoine sur l'exercice 2016.

C) Résultat

■ *Frais d'acquisition d'immeubles* : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions.

■ *Provision pour grosses réparations* : aucune provision pour grosses réparations n'avait fait l'objet d'une dotation pour 2016.

■ *Commission de gestion* : celle-ci est égale à 10 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

■ *Commission de souscription* : celle-ci est au plus égale à 10 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

ANNEXE AUX COMPTES

■ *Honoraires d'exploitation* : il s'agit des frais de l'expertise immobilière annuelle et des honoraires d'avocats, de réviseurs comptables et de commissaires aux comptes.

■ *Impôts et taxes* : il s'agit de l'impôt sur les sociétés payé en Allemagne.

■ *Transfert de charges* : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles pour 6 747 K€ et la commission de souscription pour 7 551 K€, qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ *Produits financiers* : ceux-ci sont des intérêts de comptes à terme.

■ *Charges financières* : il s'agit des intérêts d'emprunt contracté de 40 180 K€ le 31/12/2016 auprès de la banque allemande Bayern LB pour financer partiellement l'achat du portefeuille Concordia remboursable au taux fixe de 1,2 % et les portefeuilles RIESA et Stemwede au taux variable EURIBOR plus marge de 0,90 % pour la tranche 1.

D) Engagements hors bilan

L'emprunt effectué par Novapierre Allemagne s'élève à 40 M€ au 31 décembre 2016, il est garanti par une hypothèque sur les actifs à hauteur du montant de l'emprunt.

Au 31 décembre 2016, la banque Bayern LB accepte le financement des 15 actifs acquis en 2016 pour un total de 32 200 K€. Ce prêt est divisé en 2 tranches.

La première tranche de 18 530 K€ est réalisée avant le 30/9/2016 et la deuxième tranche doit être faite avant le 31/12/2019 à hauteur de 13 670 K€. La totalité de l'emprunt est à rembourser avant le 31/07/2023.

TABLEAU IV - RÉSULTAT PAR PART (1)

Tableaux Complémentaires



| | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------|------------|-----------|
| | % (2) | € | % (2) | € | % (2) | € |
| REVENUS | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 92 | 9 | 99 | 21 | 100 | 20 |
| Produits financiers | 8 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Produits divers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL DES REVENUS | 100 | 9 | 100 | 21 | 100 | 20 |
| CHARGES | | | | | | |
| Grosses réparations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres charges immobilières | 4 | 0 | 12 | 3 | 17 | 3 |
| Commission de gestion | 9 | 1 | 9 | 2 | 9 | 2 |
| Autres frais de gestion | 19 | 2 | 13 | 3 | 8 | 2 |
| Charges financières | 0 | 0 | 5 | 1 | 4 | 1 |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Sous-total charges externes</i> | <i>32</i> | <i>3</i> | <i>40</i> | <i>8</i> | <i>38</i> | <i>8</i> |
| Amortissements nets du patrimoine | | | | | | |
| Autres amortissements (travaux à étaler) | | | | | | |
| Provisions nettes pour travaux (3) | 0 | 0 | 7 | 2 | 0 | 0 |
| Autres provisions nettes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Sous-total charges internes</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>7</i> | <i>2</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| TOTAL DES CHARGES | 32 | 3 | 47 | 10 | 38 | 8 |
| RÉSULTAT | 68 | 6 | 53 | 11 | 62 | 13 |
| Variation du report à nouveau | 14 | 1 | 7 | 1 | 2 | 1 |
| Variation des autres réserves | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Revenus distribués | 54 | 5 | 46 | 10 | 59 | 12 |
| Nombre de parts au 31.12 | 175 324 | 344 534 | 644 116 | | | |
| Nombre de parts (moyenne annuelle) | 66 002 | 193 182 | 412 675 | | | |

(1) Rapporté au nombre de parts moyen (avant-dernière ligne du tableau)

(2) Tous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU V - TABLEAU DE FINANCEMENT

| | Total au 31.12.2015 | Variation 2016 | Total au 31.12.2016 |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|
| Variation de capital, y compris prime d'émission | 84 176 106 | 75 501 823 | 159 677 929 |
| Cessions d'immeubles | | | |
| Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles | | | |
| Bénéfice hors plus-values de cession | 2 164 269 | 3 017 575 | 5 181 844 |
| Autres mouvements sur report à nouveau | 85 759 | 286 962 | 372 721 |
| Variation des dettes à long terme | 21 650 000 | 18 530 000 | 40 180 000 |
| Variation des dettes à court terme | 2 620 761 | 3 086 589 | 5 707 350 |
| Dotations nettes aux provisions | 300 000 | | 300 000 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 110 996 895 | 100 135 987 | 211 419 844 |
| Acquisitions d'immeubles hors cessions | 54 175 000 | 99 703 043 | 153 878 043 |
| Autres investissements (travaux imm.) | | | |
| Commission de souscription | 6 655 956 | 7 550 941 | 14 206 897 |
| Frais de constitution | 90 705 | | 90 705 |
| Frais d'acquisition d'immeubles | 3 361 662 | 6 746 716 | 10 108 378 |
| Variation des valeurs réalisables | 677 803 | 2 359 081 | 3 036 884 |
| Fonds de remboursement | | | |
| Écart de conversion | | | |
| Dividendes | 1 877 306 | 3 119 043 | 4 996 349 |
| TOTAL DES EMPLOIS | 66 838 433 | 105 468 129 | 186 317 257 |
| DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE | 44 158 463 | 205 604 116 | 25 102 588 |
| Passif exigible | -2 620 761 | -3 086 589 | -5 707 350 |
| Variation des valeurs réalisables | 677 803 | 2 359 081 | 3 036 884 |
| Solde du dividende | -847 914 | -877 746 | -1 725 660 |
| Cessions en cours | | | |
| Acquisitions en cours | | | |
| DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES | 41 367 591 | 203 998 861 | 20 706 461 |
| Emprunts maximum autorisés | 21 670 000 | 41 920 407 | 63 590 407 |
| Emprunts autorisés (Emprunts relais) | | | |
| Emprunts utilisés | -21 650 000 | -18 530 000 | -40 180 000 |
| DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS | 41 387 591 | 227 389 268 | 44 116 868 |
| Promesse acquisition au 31/12/2015 | 14 200 000 | -14 200 000 | |
| Promesse acquisition au 31/12/2016 | | | |
| Promesse cession | | | |
| Sous-total | 14 200 000 | -14 200 000 | 0 |
| DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS | 27 187 591 | 241 589 268 | 44 116 868 |
| LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS | 27 167 591 | 218 198 861 | 20 706 461 |

TABLEAU VI - ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année (31.12) | Capital nominal 200 € | Souscriptions reçues diminuées des retraits | Nombre de parts en circulation | Nombre d'associés | Rémunération de la gestion sur les souscriptions | Prix d'entrée au 31.12 |
|------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|----------------------|---|---------------------------|
| | € | € | | | HT € | € |
| 2014 | 35 064 800 | 44 341 026 | 175 324 | 918 | 2 566 875 | 250 |
| 2015 | 68 906 800 | 42 161 333 | 344 534 | 1 556 | 4 089 081 | 250 |
| 2016 | 128 823 200 | 75 601 783 | 644 116 | 2 657 | 7 550 941 | 255 |

TABLEAU VII - PRIX DE LA PART ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

| Année | Prix de la part au 1 ^{er} janvier | | Dividende de l'année par part | Taux de distribution sur valeur de marché * % | Report à nouveau € par part au 1 ^{er} janvier |
|-------|--|------------|-------------------------------------|---|--|
| | Entrée (€) | Sortie (€) | | | |
| 2014 | 230 | 207 | 5,04 ** | 2,11 | - |
| 2015 | 250 | 225 | 8,1 | 3,25 | 0,49 |
| 2016 | 250 | 225 | 12 | 4,8 | 1,08 |
| 2017 | 255 | 229,50 | NA | NA | 0,87 |

* Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

** Distribution de 0,42 € par mois de jouissance en 2014, soit 5,04 € pour une année en pleine jouissance

TABLEAU VIII - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

| Année | Parts retirées | | Demandes en suspens | Délai moyen d'exécution | Rémunération du gérant sur les cessions |
|-------|----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|--|
| | Nombre | % des parts en circulation | | | HT € |
| 2014 | 80 | NS | 0 | 15 jours | 150 |
| 2015 | 261 | 0,08 | 0 | 15 jours | 225 |
| 2016 | 1 190 | 0,18 | 0 | 15 jours | 1 050 |

TABLEAU IX - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|------------------|
| Résultat de l'exercice précédent | 2 164 269 |
| Report à nouveau en début d'exercice | 85 759 |
| Total | 2 250 028 |
| Distribution | -1 877 306 |
| Imputation sur réserve indisponible | 0 |
| Report à nouveau en fin d'exercice (€) | 372 721 |

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

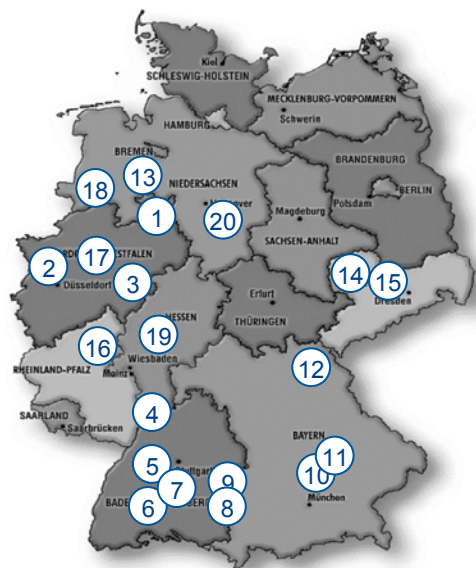
| Ville | Voie | Date achat | Principaux locataires | Surface m ² | Loyer €/an (1) | Valeur HD 2016 € | | Rendt % (3) |
|-------------------------------------|------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| | | | | | | Comptable | Estimée (2) | |
| MOOSBURG | Degernpoint M1 | août-14 | Kaufland, AWG, Deischmann | 6 698 | | 9 375 000 | | |
| ROTTENBURG | Landshuter Straße | août-14 | Rewe, Lidl, Müller, AWG | 5 828 | | 6 500 000 | | |
| Sous-total en gestion 2015 | | | | 12 526 | 1 454 804 | 15 875 000 | 18 000 000 | 8,1 |
| PFALZGRAFENWEILER | Dieselstrasse | mars-15 | Lidl, Deischmann, Tedi | 4 523 | | 7 438 590 | | |
| ULM BÖFINGEN | Haslacher Weg | avr.-15 | Lidl, Rewe | 3 735 | | 6 554 744 | | |
| MESCHEDE | Le Puy Strasse | mars-15 | Rewe, Aldi, MacDonald's | 5 149 | | 6 579 744 | | |
| OCHSENHAUSEN | Biberacher Strasse | mars-15 | Netto, AWG | 2 178 | | 3 338 974 | | |
| ILVESHEIM | Brückenstrasse | avr.-15 | Rewe | 1 800 | | 3 240 769 | | |
| TÖNISVORST | Alter Graben | mars-15 | Rewe | 1 890 | | 3 485 385 | | |
| MÖSSINGEN | Jakobstrasse | mars-15 | Deischmann, Müller | 1 710 | | 2 749 744 | | |
| HIDDENHAUSEN | Herforder Strasse | mars-15 | Edeka | 1 795 | | 2 014 103 | | |
| EBERSDORF | Frankenring | avr.-15 | Aldi | 1 185 | | 1 669 487 | | |
| DEISSLINGEN | In Fürsten | mars-15 | Netto | 988 | | 1 228 462 | | |
| Sous-total acquisitions 2015 | | | | 24 953 | 3 127 792 | 38 300 000 | 40 800 000 | 7,7 |
| STEMWEDE-LEVERN | Niederdorfstrasse | janv.-16 | Edeka | 3 575 | | 3 315 000 | | |
| LEIPZIG | Torgauer Strasse | juin-16 | Toom | 10 595 | | 10 808 990 | | |
| DORTMUND | Brackeler Hellweg | août-16 | Edeka, Rossmann | 4 874 | | 8 300 000 | | |
| HAREN EMMELN | Emmelher Strasse | juil.-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 865 | | 1 633 080 | | |
| MEPPEN | Fürstenbergstrasse | juil.-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 685 | | 1 409 100 | | |
| GEESTE DALUM | Meppener Strasse | août-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 2 241 | | 1 738 440 | | |
| HOOGSTEDE | Hauptstrasse | juil.-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 430 | | 1 501 380 | | |
| NORTRUP | Farwickstrasse | juin-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 662 | | 1 356 510 | | |
| BAKUM | Darener Strasse | juin-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 795 | | 1 422 360 | | |
| RIESTE | Roggenkamp | juin-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 440 | | 1 237 980 | | |
| NEUENKIRCHEN | Bramscher Strasse | juin-16 | J. Bunting Beteiligungs AG | 1 686 | | 1 251 150 | | |
| RIESA | Riesapark | juil.-16 | Toom, Aldi, Rossmann, Real | 45 268 | | 41 465 835 | | |
| RANSBACH-BAUMBACH | Pleurtuit Strasse | mai-16 | Penny, Action, KIK, Deichmann, Tedi | 5 329 | | 8 040 000 | | |
| GIESSEN | Schiffenberger Weg | sept.-16 | Denn's Biomarkt, Screwfix, Fitness | 5 137 | | 7 294 643 | | |
| SEESEN | Braunschweiger Strasse | déc.-16 | Rewe, Aldi, Takko, Deichmann | 5 213 | | 8 928 575 | | |
| Sous-total acquisitions 2016 | | | | 93 795 | 8 134 532 | 99 703 043 | 100 176 017 | 8,1 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | | 131 274 | 12 717 128 | 153 878 043 | 158 976 017 | 8,0 |

(1) Loyer potentiel

(2) La valeur « estimée » est basée sur la valeur d'expertise actualisée au 31/12/2016 ainsi que la valeur retenue par Paref Gestion.

(3) Rendement brut calculé par rapport à la dernière valeur estimée

TABLEAU X - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS



1. HIDDENHAUSEN
Edeka



2. TÖNISVORST
Rewe



3. MESCHEDÉ
Rewe, Aldi, McDonald



4. ILVESHEIM
Rewe



5. PFALZGRAFENWEILER
Penny, Lidl, dm...



6. DEISSLINGEN
Netto



7. MÖSSINGEN
Deichmann, Müller



8. OCHSENHAUSEN
Netto, AWG...



9. ULM BÖFINGEN
Rewe, Lidl



10. MOOSBURG
Kaufland, AWG...



11. ROTTENBURG
Rewe, Lidl, Müller...



12. EBERSDORF
Aldi



13. STEMWEDE
Edeka



14. LEIPZIG
Toom



15. RIESA
Real, Toom, Rossmann...



16. RANSBACH-BAUM.
Penny, dm, Kik...



17. DORTMUND
Edeka, Rossmann...



18. COMBI (8 actifs)
J. Bunting (Combi)



19. GIESSEN
Denn's Biomarkt



20. SEESEN
Rewe, Aldi, dm...

Source : Internos Global Investors

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

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

Troisième Résolution

L'assemblée générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale donne quitus au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Cinquième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Bénéfice de l'exercice | 5 181 844 € |
| Report à nouveau en début d'exercice | 372 721 € |
| Total distribuable | 5 554 565 € |
| Dividendes distribués | 4 996 349 € |
| Report à nouveau en fin d'exercice | 558 216 € |

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 12 €, soit 1 €/mois de jouissance.

Sixième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| La valeur comptable | 135 830 165 €, soit 211 € par part |
| La valeur de réalisation | 141 228 139 €, soit 219 € par part |
| La valeur de reconstitution | 169 284 956 €, soit 263 € par part |

Septième Résolution

L'assemblée générale constate que l'ensemble des mandats du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de (par ordre d'arrivée) :

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

| | NOM | PRÉNOM | ÂGE | PROFESSION | RENOUVELLEMENT | NOMBRE DE PARTS |
|----|---------------------------|--|-----|--|----------------|------------------|
| 1 | LADEGAILLERIE | Christian | 67 | Gestionnaire à titre personnel d'un parc immobilier | Non | 2 100 |
| 2 | COQUARD | Bruno | 49 | Responsable du contrôle de gestion d'une entreprise immobilière | Non | 64 |
| 3 | SALLEY | Evelyne | 66 | Retraitée / Ancienne Manager Supply Chain | Non | 90 |
| 4 | SNRT | Dominique CHUPIN | 57 | Dirigeant d'un ensemble de sociétés | Non | 5 846 |
| 5 | WEINBUCH | Michael | 33 | Chargé de Gestion Immobilière | Non | 100 |
| 6 | PAREF | Représentée par M. Alain PERROLLAZ | 63 | Président du Directoire | Oui | 1 000 |
| 7 | BARUC | Léon | 69 | Ancien Avocat | Oui | 250 |
| 8 | WALTER | Francis | 68 | Gérant retraité de la SARL EDT PALETS DU SOLEIL | Non | 300 |
| 9 | INTERNOS GLOBAL INVESTORS | Représentée par M. Guillaume MASSET | 43 | Président d'Internos Global Investors SAS | Oui | 600 |
| 10 | DELBECQ | Guillaume | 44 | Cadre au sein de la Direction Commerciale d'une Compagnie d'Assurance | Non | 391 |
| 11 | FRUCTUS PATRIMOINE | Représentée par M. Jean-François GARETON | 77 | Retraité / Ancien Directeur de FRUCTUS PATRIMOINE | Non | 30 |
| 12 | PRIGENT | Yann | 57 | Médecin biologiste | Oui | 282 |
| 13 | DESVIGNES | Geoffroy | 68 | Retraité / Ancien Fondateur et Directeur général associé de Neumann International | Non | 218 |
| 14 | DE JUVIGNY | Jacques | 52 | Directeur Administratif et Financier en Entreprise à Strasbourg | Non | 350 PP et 150 NP |
| 15 | GUTHMANN | Jean-François | 67 | Retraité / Ancien Chef de mission de contrôle général économique et financier à la Direction du Trésor | Oui | 100 |
| 16 | APICIL ASSURANCES | Représentée par M. Bertrand JOUNIN | 49 | Compagnie d'assurance | Oui | 42 340 |

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

L'assemblée générale nomme les candidats suivants, ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de surveillance, sachant que conformément à l'article 22.1 des statuts de la société, le Conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et neuf (9) au plus choisi parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans :

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Huitième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés 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

L'assemblée générale statuant à titre extraordinaire décide d'augmenter le capital social de la société et modifier ainsi l'article 8 des statuts comme suit :

L'assemblée générale extraordinaire décide de porter le montant du capital social maximum statutaire de deux cents millions (200 000 000) d'euros à quatre cents millions (400 000 000) d'euros et de modifier en conséquence l'article 8 des statuts « Augmentation et réduction du capital ».

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

Ancienne rédaction :

« La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter, le capital social pour le porter à un montant maximal de 200 000 000 euros (deux cents millions) représentant 1 000 000 de parts de 200 euros nominal, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé... »

Nouvelle rédaction :

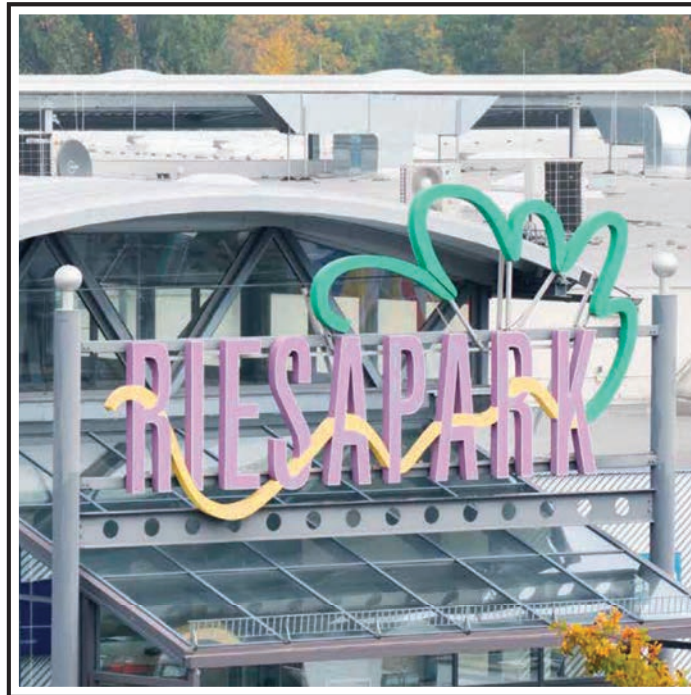
« La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de quatre cents millions d'euros (400 000 000 euros), représentant 2 000 000 parts de 200 euros nominal. »

Le reste de l'article est inchangé.

Dixième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés 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.

Centre Commercial RIESAPARK



Centre Commercial RIESAPARK





Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

P A R E F
G E S T I O N
VOTRE CAPITAL PIERRE

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €
Société de Gestion de Portefeuille ■ Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE