

NOVAPIERRE

ALLEMAGNE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2014



NOVAPIERRE ALLEMAGNE

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

798 920 427 RCS PARIS

ROTTENBURG



MESCHEDE



ROTTENBURG

ÉDITORIAL

Un bon début

En s'intéressant plus tôt que la plupart de ses concurrents au marché du commerce allemand, sous la forme d'une SCPI dédiée aux retails parks dans les villes moyennes, Novapierre Allemagne a pu faire ses premiers investissements à des prix attractifs. Ceci lui a permis, pour son premier exercice, de convaincre 918 associés et de collecter 42 M€, directement ou en assurance-vie.

Avec les compétences des équipes d'Internos Global Investors, nous avons acquis 2 actifs pour 16 M€ et signé 10 promesses d'achat pour 38 M€, si bien qu'à l'heure actuelle, Novapierre Allemagne possède 12 actifs répartis essentiellement dans des villes moyennes, des régions prospères de l'Ouest et du Sud de l'Allemagne acquis avec un rendement brut moyen de 8,4 %.

Les premiers loyers perçus nous permettent de commencer à distribuer des dividendes dès mai 2015, dans un cadre fiscal favorable.

Tout en continuant à collecter régulièrement au début 2015, notre SCPI a profité des taux d'emprunt exceptionnels se pratiquant aujourd'hui en Allemagne (1,2 %) pour utiliser l'effet de levier afin d'acquérir sans attendre le portefeuille de 10 actifs, ce qui lui a permis de se constituer en un an un patrimoine supérieur à 50 M€.

L'investissement en Allemagne, en particulier dans le domaine commercial, suscite un intérêt croissant. Novapierre Allemagne entend bénéficier du bon fonctionnement de l'économie allemande et de l'expérience de ses équipes, pour poursuivre ses acquisitions, tout en restant vigilante et disciplinée dans le choix de ses actifs.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ Rapport de la Société de Gestion	4
■ Rapport du Conseil de surveillance	7
■ Rapports du Commissaire aux comptes	8
■ État du patrimoine	10
■ État des capitaux propres	11
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	12
■ Résultats	13
■ Annexe aux comptes	14
■ Tableaux complémentaires	15
■ Résolutions	16

Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2015



EXERCICE 2014

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Léon BARUC - *Avocat honoraire*

MEMBRES

APICIL Assurances - *Représenté 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 - *Représenté par Guillaume MASSET*

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

PARUS - *Représenté par Olivier DELISLE, Membre du Directoire de PAREF*

Yann PRIGENT - *Médecin*

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 : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN,

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

EXPERT IMMOBILIER

JONES LANG LASALLE EXPERTISES, représenté par Gareth SELLARS

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale, conformément à l'article 20 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 premier exercice social de 13 mois clos le 31 décembre 2014.

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

Avec une croissance aux alentours de 1,5 % en 2014 et des prévisions de croissance révisées à la hausse pour l'année 2015, l'embellie se confirme pour l'économie allemande, qui, dans une phase de reprise vigoureuse, affiche de belles performances par rapport aux autres pays de la zone euro et joue son rôle de locomotive européenne.

La croissance s'avère soutenue par la consommation (la confiance des consommateurs est au plus haut depuis 2007 - indice GfK) et les bons résultats de l'économie allemande s'expliquent par une conjoncture favorable liée notamment à la baisse de l'euro, du prix du pétrole et des taux d'intérêts. Par ailleurs, la progression de la demande intérieure, la croissance des investissements et des exportations ainsi que la baisse du chômage concourent à cette dynamique.

Ces bonnes performances se retrouvent au niveau du marché de l'immobilier d'entreprise où le volume d'investissement total a atteint près de 40 milliards d'euros en 2014 (+ 30 % par rapport à l'année précédente). L'investissement dans des actifs de type « retail parks », représentant 4,1 milliards d'euros en 2014, a connu une hausse considérable par rapport à 2013 (+ 43 %), qui confirme l'intérêt des investisseurs et l'importance de ce modèle de distribution dans l'économie allemande.

Compte tenu de la forte demande, une nouvelle baisse des taux « prime » a été enregistrée, ceux-ci se situant autour de 5,6 % pour les actifs de type « retail parks » en fin 2014.

L'intérêt des investisseurs commence à s'étendre au-delà des principales villes du pays, ceux-ci considérant désormais des localisations régionales ou secondaires où les taux sont plus attractifs et où les risques restent cependant maîtrisés pour des actifs bien loués et bien intégrés au sein des tissus économiques locaux.

La demande des investisseurs pour l'immobilier commercial allemand devrait rester élevée pour l'année à venir et le marché immobilier allemand dynamique, soutenu par la croissance économique du pays et les coûts de financement au plus bas.

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Le comité d'investissement de Paref Gestion a été consulté à 3 reprises pour étudier les projets d'investissements qui lui étaient soumis par Internos Global Investors Kapitalanlagegesellschaft MBH.

2 acquisitions ont été réalisées en 2014 pour un montant de 15 875 K€ hors droits portant sur 2 ensembles commerciaux totalisant 12 526 m².

Ceux-ci rapportent 1 442 K€/an, soit un rendement brut de 9 %. Leur valeur d'expertise qui figure sur le tableau III est de 15 875 K€.

Au 31 décembre 2014, un portefeuille de 10 actifs est sous promesse d'acquisition pour un montant de 38 300 K€ hors droits. Les transferts de propriété ont eu lieu pour 7 actifs au 1^{er} mars 2015 et pour les 3 autres au 1^{er} avril.

Le patrimoine au 1^{er} avril 2015 de Novapierre Allemagne s'élève à 54,1 M€.

B) Évaluation des immeubles

Novapierre Allemagne s'impose, sauf exception, de faire procéder à un avis de valeur avant toute 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 : au total, l'expertise 2014 s'élève à 15 875 K€ pour un prix d'achat de 15 875 K€. Pour information, les experts immobiliers de la banque ayant refinancé ces 2 actifs, estiment ceux-ci à 16,6 M€.

C) Situation locale

Au 31 décembre 2014, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 98,9 %.

Au 31 décembre 2014, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 94,8 %.

1 lot situé à Moosburg (Bavière) est vacant et est en cours de location active.

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

* 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 statuaire a été porté à 250 000 parts de 200 € de nominal.

Étant 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 statuaire fixé à 250 000 parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice 2014, le *capital effectif* est passé de 0 à 175 972 parts. Cette augmentation correspond à l'émission de 185 987 parts, moins le rachat de 80 parts et l'annulation de 9 935 parts (tableau VII).

Le 15 janvier 2014, date d'ouverture des souscriptions, le prix d'émission initial a été fixé à 230 €. Il est passé à 250 € le 20 mars 2014, inchangé depuis, soit un niveau inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (255 €, cf. infra D).

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

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

B) Marché des parts

La société a enregistré un retrait de 80 parts en 2014. Il a été satisfait immédiatement au prix de retrait compensé. Le fonds de remboursement n'a pas été utilisé.

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 2014, 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. 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 I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 223 € par part.

■ La *valeur de réalisation*, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 223 € par part.

■ 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 255 € par part.

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 229,50 € par part et 280,50 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion a décidé de maintenir, au 1^{er} janvier 2015, le prix d'émission de la part à 250 €, restant ainsi par prudence dans le milieu de la fourchette.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice est égal à 418 406 €.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 332 647 €, correspondant à l'acompte versé en mai 2015.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2014, le bénéfice distribué sera ainsi de 0,42 € par mois de jouissance.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 0 à 86 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

F) Performances

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

Au début de l'exercice 2014, le prix de souscription de la part a été fixé à 230 €. Celui-ci est passé à 250 € en mars 2014.

Le bénéfice distribué de 0,42 € par part et par mois de jouissance représente un taux de distribution de 2,11 % l'an par rapport au prix de part moyen de l'année de 239 €.

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

- (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 distribuées)
- (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 compensant).

Novapierre Allemagne étant créée depuis un an, 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, les revenus locatifs perçus par la SCPI Novapierre Allemagne ainsi que les plus-values de cession des biens réalisées sont imposables en Allemagne. 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 exonérés d'impôt sur le revenu en France. L'exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, Paref Gestion adressera à chaque associé, et en temps utile, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

H) Dotation aux provisions

À la fin de ce premier exercice, aucune provision pour grosses réparations n'a été comptabilisée. Le plan de grosses réparations pluriannuel est en cours d'élaboration pour les premiers actifs acquis.

I) Dettes

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 Bayer Land par un emprunt de 21,6 M€ au taux fixe de 1,20 %.

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

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 2 567 K€ HT en commission de souscription (au plus 10 % HT des capitaux collectés) et 55 K€ en commission de gestion (10 % HT des loyers et produits financiers nets).

L'information relative aux rémunérations des collaborateurs de la société de gestion dans le cadre de la directive AIFM n'est pas pertinente au titre de 2014. Elle sera communiquée en 2016 au titre de 2015, qui sera le premier exercice plein après la mise en œuvre de la directive AIFM.

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 immobilier. Conformément à l'article 24 des statuts de la société, l'expert immobilier est nommé pour une durée de 4 exercices, se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Comme toute la profession des experts immobiliers de la place, ils ont refusé d'être qualifiés d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du code monétaire et financier. Il reste expert immobilier. En conséquence, la société de gestion a décidé d'assumer sa responsabilité sur l'évaluation des actifs en mettant en place un dispositif d'évaluation interne indépendant de la gestion, comme le permet l'article L. 214-24-15 du Comofi.

L) Directive AIFM

Dans le cadre de la directive AIFM, la société de gestion a obtenu l'agrément en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE avec effet au 16/07/2014.

La mise en place de la directive a eu lieu, sauf pour l'expert externe en évaluation (cf. paragraphe K).

La société de gestion, après appel d'offres, a choisi State Street Banque comme dépositaire.

Dans le cadre de la mise en place de la directive AIFM, la société de gestion a défini un profil de risque pour votre SCPI. À cet effet, elle a créé un rating pour Novapierre Allemagne. Celui-ci est en cours d'élaboration.

Mesdames, Messieurs,

Cette première année d'existence est très riche pour votre SCPI Novapierre Allemagne. En effet, après avoir obtenu son visa par l'AMF au début janvier 2014, le capital statuaire maximum de 10 M€ a été rapidement souscrit. Cela a conduit à organiser une assemblée générale extraordinaire en mars afin de porter le capital à 50 M€.

Dans le même temps, conformément à la stratégie définie, il a été investi dans 2 retils parks en Bavière pour 16 M€ puis dans un portefeuille de 10 actifs dans l'ouest de l'Allemagne pour un montant de 38,3 M€, portant le montant des actifs de votre SCPI à plus de 54 M€ avec un effet de levier.

Au final, le résultat de 2014 est de 418 K€, il est proposé de distribuer 333 K€.

Je me permets de vous rappeler que Novapierre Allemagne est encore en phase de montée en puissance. Elle devrait atteindre son rythme de croisière courant 2016.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et leurs annexes au 31 décembre 2014.

Nous avons été régulièrement informés par la société de gestion de la marche de votre SCPI, de ses projets d'investissement, des conditions d'émission des parts et de la situation locative des biens acquis.

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.

Nous vous proposons d'approuver également les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution.

La convention statuaire entre votre société et la société de gestion s'est exécutée normalement.

Conformément à la loi, celle-ci est mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes que nous vous proposons de ratifier.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver l'ensemble des résolutions.

Paris, le 29 mars 2015

Léon BARUC

Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénale 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 probants 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 action 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 par la société de gestion dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} juin 2015

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, mentionnées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

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

1) Commission de gestion

Son montant est de 10 % HT maximum des loyers HT et des produits financiers nets encaissés.

Au titre de l'exercice 2014, la commission prise en charge par votre société s'élève à 55 120 € HT.

2) Commission de souscription

Son montant est de 10 % HT maximum du prix de souscription des parts.

Au titre de l'exercice 2014, la commission de souscription facturée par la société de gestion s'élève à 2 566 875 € HT.

3) Commission sur les arbitrages des actifs immobiliers

Son montant est égal à 0,5 % HT des prix de vente des actifs, auquel s'ajoutent 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positive.

Au titre de l'exercice 2014, il n'y a eu aucune commission sur les ventes facturée par la société de gestion.

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

Son montant est de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion.

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice 2014.

5) Commission sur retrait, cession et mutation des parts

Au titre de frais de dossiers, un forfait de 75 € HT par dossier est facturé par la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2014, 150 € HT ont été facturés par la société de gestion.

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} juin 2015

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Philippe GUEGUEN

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2014	31.12.2014
	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Terrains et constructions locatives	15 875 000	15 875 000
Immobilisations en cours		
Immobilisations locatives	15 875 000	15 875 000
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		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
Provisions liées aux placements immobiliers		
TOTAL I	15 875 000	15 875 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Associés capital souscrit non versé	510 500	510 500
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
Actifs immobilisés	510 500	510 500
Locataires et comptes rattachés	108 321	108 321
Autres créances	2 323 835	2 323 835
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances	2 432 157	2 432 157
Valeurs mobilières de placement	21 801 149	21 801 149
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 567 133	1 567 133
Valeurs de placement et disponibilités	23 368 282	23 368 282
Provisions générales pour risques et charges		
Emprunts		
Autres dettes financières		
Dettes d'exploitation	-3 061 180	-3 061 180
Dettes associés		
Dettes diverses	-53 300	-53 300
Dettes	-3 114 480	-3 114 480
TOTAL II	23 196 458	23 196 458
III - COMPTES DE RÉGULARISATION		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III		
TOTAL GÉNÉRAL	39 071 458	39 071 458
Nombre de parts en fin de période	175 972	175 972
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	223	223
Frais de reconstitution (3)		5 575 995
Total = valeur de reconstitution globale		44 647 453
Valeur de reconstitution par part		255

(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 2014. 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 04.12.2013	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation au 31.12.2014
Capital				
Capital souscrit			35 000 800	35 000 800
Capital en cours de souscription			64 000	64 000
Sous-total			35 064 800	35 064 800
Primes d'émission				
Primes d'émission			6 933 975	6 933 975
Primes d'émission en cours de souscription			16 000	16 000
Prélèvement sur prime d'émission			-3 361 723	-3 361 723
Sous-total			3 588 252	3 588 252
Écarts d'évaluation				
Écart de conversion				
Écart sur dépréciations des immeubles d'actifs				
Sous-total				
Fonds de remboursement prélevé sur résultat				
Plus ou moins-values cessions d'immeubles				
Distribution plus-value				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur				
Distribution				
Résultat de l'exercice			418 406	418 406
Acomptes sur distribution				
Sous-total			418 406	418 406
TOTAL			39 071 458	39 071 458

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m²	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 €		Rend % (3)
									Comptable	Estimée (2)	
85368	MOOSBURG	Degernpoint M1	août-14	4	Commerce	AWG, Deischmann	6 698				
84056	ROTTENBURG AN DER LAABER	Landshuter Strasse	août-14	5	Commerce	Rewe, Lidl, Müller	5 828				
S/Total acquisitions 2014				9			12 526	1 442 408	15 875 000	15 875 000	9,1
TOTAL GÉNÉRAL				9			12 526	1 442 408	15 875 000	15 875 000	9,1

IMMEUBLES SOUS PROMESSE D'ACQUISITION AU 31 DÉCEMBRE 2014 (4)

Code postal	Ville	Voie	Date promesse	Nb lots	Destination	Locataire	Surface m²	Loyer €/an (1)	Valeur 2014 €		Rend % (3)
									Comptable	Estimée (5)	
72285	PFALZGRAFENWEILER	Dieselstrasse	déc.-14	8	Commerce	Lidl, Deischmann, Tedi	4 681				
89075	ULM BÖFINGEN	Haslachter Weg	déc.-14	2	Commerce	Lidl, Rewe	3 735				
59872	MESCHEDE	Le Puy Strasse	déc.-14	6	Commerce	Rewe, Aldi, Mac Donald's	5 149				
88416	OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse	déc.-14	4	Commerce	Netto, Allgemeine	2 178				
68549	ILVESHEIM	Brückenstrasse	déc.-14	1	Commerce	Rewe	1 800				
47918	TÖNISVORST	Alter Graben	déc.-14	1	Commerce	Rewe	1 890				
72116	MÖSSINGEN	Jakobstrasse	déc.-14	2	Commerce	Deischmann, Müller	1 710				
32120	HIDDENHAUSEN	Herforder Strasse	déc.-14	2	Commerce	Edeka	1 795				
96237	EBERSDORF	Frankenring	déc.-14	1	Commerce	Aldi	1 185				
78652	DEISSLINGEN	In Fürsten	déc.-14	1	Commerce	Netto	988				
TOTAL PROMESSES				28			25 111	3 107 910	38 300 000	39 000 000	8,0

(1) Loyer potentiel

(2) La valeur « estimée » est basée sur l'expertise de fin d'année par Jones Lang LaSalle Expertises (ou expertise à l'achat si acquis dans l'année)

(3) Rendement brut calculé par rapport à la dernière valeur d'expertise

(4) Le transfert de propriété de 7 actifs a eu lieu le 1^{er} mars 2015. Le transfert de propriété de 3 autres actifs a eu lieu le 1^{er} avril 2015

(5) Valeur estimée par l'expert immobilier de la banque ayant financé l'acquisition du portefeuille de 10 actifs



TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	31.12.2014
Frais d'acquisition d'immeubles	704 143
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	16 045
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 609
Grosses réparations	
Autres charges immobilières	1 802
Charges immobilières	730 599
Commissions d'arbitrage	
Commissions de gestion	55 120
Commissions de souscription	2 566 875
Frais de constitution	90 705
Honoraires d'exploitation	19 058
Impôts et taxes	61 893
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour grosses réparations	
Autres charges	38 098
Pertes sur créances irrécouvrables	
Charges d'exploitation	2 831 749
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	
TOTAL DES CHARGES	3 562 348
PRODUITS	
Loyers étrangers	551 205
Charges refacturées	21 165
Produits annexes	
Produits de l'activité immobilière et annexes	572 370
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions 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	3 361 723
Autres produits	
Autres produits d'exploitation	3 361 723
Produits financiers France	46 661
Produits financiers Étranger	
Différence de change	
Produits financiers	46 661
Produits exceptionnels	
Reprise d'amortissements et provisions - Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	
TOTAL DES PRODUITS	3 980 754
RÉSULTAT	418 406

Le résultat de l'exercice 2014 est de 418 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 39 071 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 15 875 K€, à comparer au prix d'achat de 15 875 K€ qui figure dans la première colonne.

■ **Provision pour grosses réparations** : à la fin de ce premier exercice, aucune provision pour grosses réparations n'a été comptabilisée.

■ **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 2014 réglées au début de 2015. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ **Locataires** : ce poste comprend principalement les loyers de 2015 facturés en décembre 2014 pour les locataires payant d'avance.

■ **Autres créances** : il s'agit principalement de comptes de TVA pour 158 K€ et des provisions sur frais d'acquisition pour un montant de 2 165 K€ en instance d'affectation sur la prime d'émission pour l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles début 2015.

■ **Disponibilités** : la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et compte à terme.

■ **Emprunts** : Novapierre Allemagne n'a pas souscrit d'emprunt sur l'année 2014.

■ **Dettes d'exploitation** : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des frais d'acquisition de 2 149 K€.

■ **Dettes diverses** : il s'agit d'un solde sur acquisition à régler.

■ **Charges constatées d'avance** : il n'y a pas de charges constatées d'avance au 31 décembre 2014.

■ **Produits constatés d'avance** : il n'y a pas de produits constatés d'avance au 31 décembre 2014.

B) Capitaux propres

■ **Capital souscrit** : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (200 € par part) et la prime d'émission (qui a varié de 30 à 50 € par part durant l'exercice).

■ **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, conformément aux statuts 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 2014.

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** : la provision pour grosses réparations fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à un pourcentage des loyers. Il n'y a pas eu de dotation comptabilisée sur 2014.

■ **La dotation aux provisions pour créances douteuses** s'élève à 0 K€ après revue des soldes clients.

■ **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.

■ **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 704 K€ et la commission de souscription pour 2 567 K€ ainsi que les frais de constitution pour 91 K€, qui sont imputés sur la prime d'émission conformément aux statuts.

■ **Produits financiers** : ceux-ci sont des intérêts de certificats de dépôt négociables.

■ **Charges financières** : il n'y a pas eu de charges financières sur l'exercice.

D) Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2014, un portefeuille est sous promesse d'acquisition pour un montant de 38,3 M€ (tableau III).

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART

Le tableau de l'évolution par part des résultats financiers n'a pas été établi du fait de son caractère non significatif sur l'exercice 2014.

Tableaux Complémentaires



	Total au 04.12.2013	Variation 2014	Total au 31.12.2014
Variation de capital, y compris prime d'émission		42 014 775	42 014 775
Vente d'immeubles			
Bénéfice hors plus-values de cession		418 406	418 406
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles			
Variation des dettes à long terme			
Variation des dettes à court terme		3 114 480	3 114 480
Dotations nettes aux provisions			
TOTAL DES RESSOURCES	0	45 547 661	45 547 661
Commission de souscription		-2 566 875	-2 566 875
Achat d'immeubles		-15 875 000	-15 875 000
Frais d'acquisition		-704 143	-704 143
TVA et autres frais non récupérables		-90 705	-90 705
Variation des valeurs réalisables		-2 942 657	-2 942 657
Fonds de remboursement			
Distribution des plus-values			
TOTAL DES EMPLOIS	0	-22 179 380	-22 179 380
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	0	23 368 282	23 368 282
Passif exigible		-3 114 480	-3 114 480
Variation des valeurs réalisables		2 942 657	2 942 657
Acompte sur dividende prévu en mai 2015		-332 648	-332 648
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	0	22 863 810	22 863 810

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31.12)	Capital nominal 200 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2014	35 064 800	42 014 775	175 972	918	2 566 875	250

TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Année	Prix de la part en € 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	NA	NA	0,49

* 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

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

TABLEAU IX - 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			€
2014	80	NS	0	15 jours	150

RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par le Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat du 1^{er} exercice comme suit :

Bénéfice de l'exercice	418 406 €
Report à nouveau en début d'exercice	0 €
Total distribuable	418 406 €
Dividendes distribués	332 647 €
Report à nouveau en fin d'exercice	85 759 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 0,42 €/mois de jouissance.

Quatrième 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 2014 à :

La valeur comptable	39 071 458 €, soit 223 € par part
La valeur de réalisation	39 071 458 €, soit 223 € par part
La valeur de reconstitution	44 647 453 €, soit 255 € par part

Cinquième 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.

MOOSBURG



ULM BÖFINGEN



ROTTENBURG



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

Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris ■ SA au capital de 253 440 €
Société de Gestion de Portefeuille ■ Cartes Professionnelles N° T9170 et G4438
Agrément AMF GP - 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE