

**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



|   |    |
|---|----|
| ■ <i>Rapport de la Société de Gestion</i> .....               | 4  |
| ■ <i>Rapport du Conseil de surveillance</i> .....             | 7  |
| ■ <i>Rapports du Commissaire aux comptes</i> .....            | 8  |
| ■ <i>État du patrimoine</i> .....                             | 10 |
| ■ <i>État des capitaux propres</i> .....                      | 11 |
| ■ <i>Inventaire détaillé des placements immobiliers</i> ..... | 12 |
| ■ <i>Résultats</i> .....                                      | 13 |
| ■ <i>Annexe aux comptes</i> .....                             | 14 |
| ■ <i>Tableaux complémentaires</i> .....                       | 15 |
| ■ <i>Résolutions</i> .....                                    | 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 Peref 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 m<sup>2</sup>.

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<sup>er</sup> mars 2015 et pour les 3 autres au 1<sup>er</sup> avril.

Le patrimoine au 1<sup>er</sup> 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 locative

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

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

# TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Code postal                      | Ville                    | Voie               | Date achat | Nb lots  | Destination | Locataire          | Surface m <sup>2</sup> | Loyer €/an (1)   | Valeur 2014 €     |                   | Rendement % (3) |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------|----------|-------------|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                                  |                          |                    |            |          |             |                    |                        |                  | Comptable         | Estimée (2)       |                 |
| 85368                            | MOOSBURG                 | Degerpoint 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                  |                  |                   |                   |                 |
| <b>S/Total acquisitions 2014</b> |                          |                    |            | <b>9</b> |             |                    | <b>12 526</b>          | <b>1 442 408</b> | <b>15 875 000</b> | <b>15 875 000</b> | <b>9,1</b>      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>             |                          |                    |            | <b>9</b> |             |                    | <b>12 526</b>          | <b>1 442 408</b> | <b>15 875 000</b> | <b>15 875 000</b> | <b>9,1</b>      |

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

| Code postal            | Ville             | Voie               | Date promesse | Nb lots   | Destination | Locataire                | Surface m <sup>2</sup> | Loyer €/an (1)   | Valeur 2014 €     |                   | Rendement % (3) |
|------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------|-------------|--------------------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
|                        |                   |                    |               |           |             |                          |                        |                  | Comptable         | Estimée (5)       |                 |
| 72285                  | PFALZGRAFENWEILER | Dieselstrasse      | déc.-14       | 8         | Commerce    | Lidl, Deischmann, Tedi   | 4 681                  |                  |                   |                   |                 |
| 89075                  | ULM BÖFINGEN      | Haslacher 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                    |                  |                   |                   |                 |
| <b>TOTAL PROMESSES</b> |                   |                    |               | <b>28</b> |             |                          | <b>25 111</b>          | <b>3 107 910</b> | <b>38 300 000</b> | <b>39 000 000</b> | <b>8,0</b>      |

(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<sup>er</sup> mars 2015. Le transfert de propriété de 3 autres actifs a eu lieu le 1<sup>er</sup> 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            |
| <b>Charges immobilières</b>  | <b>730 599</b>   |
| 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                                       |                  |
| <b>Charges d'exploitation</b>  | <b>2 831 749</b> |
| <b>Charges financières</b>   |                  |
| Charges exceptionnelles  |                  |
| Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles |                  |
| <b>Charges exceptionnelles</b>   |                  |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>3 562 348</b> |
| <b>PRODUITS</b>  |                  |
| Loyers étrangers   | 551 205          |
| Charges refacturées  | 21 165           |
| Produits annexes   |                  |
| <b>Produits de l'activité immobilière et annexes</b>                     | <b>572 370</b>   |
| 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  |                  |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                                    | <b>3 361 723</b> |
| Produits financiers France   | 46 661           |
| Produits financiers Étranger   |                  |
| Différence de change   |                  |
| <b>Produits financiers</b>   | <b>46 661</b>    |
| Produits exceptionnels   |                  |
| Reprise d'amortissements et provisions - Produits exceptionnels          |                  |
| <b>Produits exceptionnels</b>  |                  |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>  | <b>3 980 754</b> |
| <b>RÉSULTAT</b>  | <b>418 406</b>   |

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                  |                     |                    |                     |
| <b>TOTAL DES RESSOURCES</b>                      | <b>0</b>            | <b>45 547 661</b>  | <b>45 547 661</b>   |
| 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                     |                     |                    |                     |
| <b>TOTAL DES EMPLOIS</b>                         | <b>0</b>            | <b>-22 179 380</b> | <b>-22 179 380</b>  |
| <b>DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE</b>              | <b>0</b>            | <b>23 368 282</b>  | <b>23 368 282</b>   |
| 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            |
| <b>DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS</b>           | <b>0</b>            | <b>22 863 810</b>  | <b>22 863 810</b>   |

## TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année<br>(31.12) | Capital nominal<br>200 € | Souscriptions reçues<br>moins retraits | Nombre de parts<br>en circulation | Nombre<br>d'associés | Rémunération de la gestion<br>sur les souscriptions | Prix d'entrée<br>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 <sup>er</sup> janvier |        | Dividende<br>de l'année<br>par part | Taux de distribution<br>sur valeur de marché * | Report à nouveau<br>€ par part<br>au 1 <sup>er</sup> 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<br>en suspens | Délai moyen<br>d'exécution | Rémunération<br>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<sup>er</sup> 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](mailto:contact@paref.com)

Internet  
[www.paref-gestion.com](http://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