
RAPPORT ANNUEL
2018





ÉDITORIAL

2018 : UN MILLÉSIME EXCEPTIONNEL POUR NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Votre SCPI a conjugué cette année une forte croissance de sa collecte et un niveau d'investissements record. Vous êtes maintenant 6 627 investisseurs présents au capital de Novapierre Allemagne, totalisant au 31 décembre 2018 une capitalisation de 377 millions d'Euros.

Le dynamisme de la campagne d'investissement a permis de ne pas suspendre la collecte en 2018, il se traduit par l'acquisition de 14 actifs au cours de l'exercice. Ce sont ainsi plus de 120 000 m² de surfaces commerciales qui sont venues accroître la taille de votre patrimoine pour un montant frôlant les 180 millions d'Euros.

Cet apport complémentaire important au patrimoine déjà constitué a permis d'augmenter significativement le résultat et de produire un rendement de 4,75 % sur l'année. Ce chiffre a même atteint 4,87 % grâce à la distribution d'une partie du report à nouveau.

Le rythme des investissements reste dynamique en ce début 2019 même si les délais de transfert des actifs semblent à nouveau s'allonger. La dernière phase de collecte pour atteindre le capital maximum statutaire est déjà assurée d'être investie avant la fin de l'année compte tenu des investissements en cours d'exclusivité.

Le fort développement que connaît votre SCPI se déroule dans un contexte macro-économique allemand ambivalent où la croissance économique montre des signes de ralentissement tandis que le taux de chômage est toujours au plus bas et que les indices de croissance des salaires et de la consommation restent orientés à la hausse.

Après ces 4 années de forte croissance, Novapierre Allemagne va pouvoir connaître une pause en 2019 afin de stabiliser sa performance dans la durée à partir de 2020...

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre rapport annuel et souhaitons vous accueillir nombreux lors de votre Assemblée Générale en juin prochain.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

Gaëlla HELLEGOUARCH
Directrice Commerciale

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE A CAPITAL VARIABLE

Assemblée Générale Mixte

25 juin 2019

■ Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2018	3
■ Chiffres clés au 31 décembre 2018	4
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire	7
■ Comptes annuels au 31 décembre 2018	15
■ Annexe aux comptes	19
■ Tableaux complémentaires	25
■ Rapport du Conseil de surveillance	30
■ Rapports des Commissaires aux comptes	32
■ Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire	36
■ Texte des résolutions	38



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2018

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur Financier

MEMBRES

APICIL ASSURANCES, représentée par Bertrand JOUNIN, Directeur de la gestion des actifs

PRINCIPAL REAL ESTATE, représentée par Guillaume MASSET, Président

PAREF, représentée par Antoine DE OLIVEIRA E CASTRO, Directeur Général

Yann PRIGENT

Christian LADEGAILLERIE

SNRT

Guillaume DELBECQ

Geoffroy DESVIGNES

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

SAVILLS, représentée par David POOLE

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration 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 : Julien RENAUD-PERRET

Directeur Général : Gilles CHAMIGNON

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Eric BULLE

Suppléant : Jean-Christophe GEORGHIU

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

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018



CAPITALISATION 449 MILLIONS D'EUROS



6 627 ASSOCIÉS

1 727 294

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

260 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 10% de commission de souscription)

234 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	390 474 335 €	Montant total	464 677 187 €
Montant par part	226 €	Montant par part	269 €

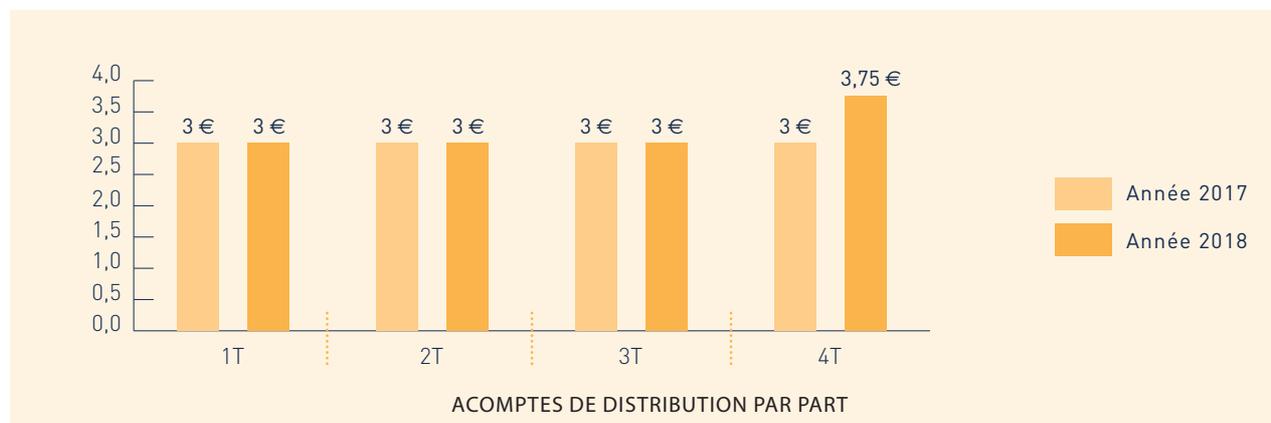


PERFORMANCES

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



DISTRIBUTION

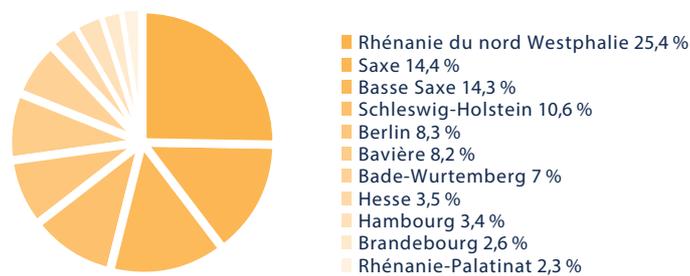




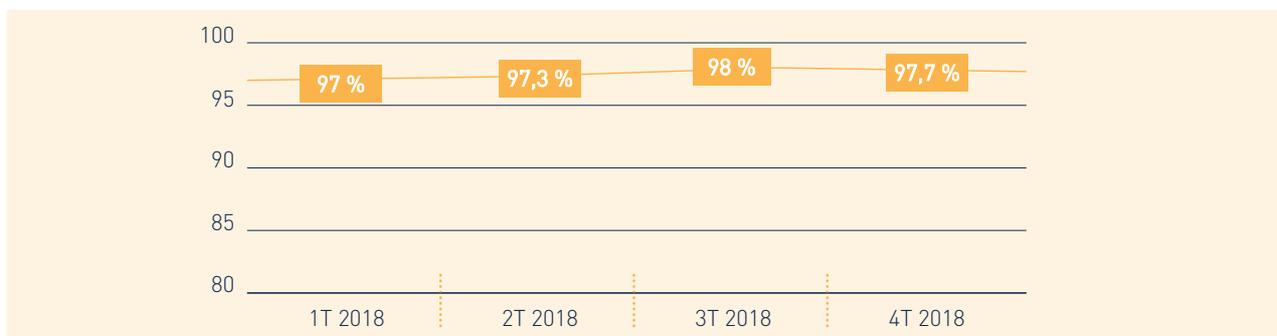
PATRIMOINE



* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(exprimée en valorisation HD)

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2018*



* Taux d'Occupation Financier (TOF) : le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Pour le calcul du TOF, la société de gestion a retenu la méthodologie de calcul édictée par les membres de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) et l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Il se détermine par la division (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DIC1 et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.



HERZLICH
WILLKOMMEN

Combij
Markt

profagus



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 20, 21 et 22 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les nouvelles normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

Après une longue période de forte croissance, l'économie allemande montre des signes de ralentissement. En effet, l'année 2018 s'achève sur une croissance de 1,5 % après deux années à 2,2 %. La prudence pourrait donc sembler de mise pour 2019 avec des prévisions de croissance de l'ordre de 1 % notamment dû aux anticipations sur le Brexit et la guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine et de ses impacts sur l'économie européenne.

Dans ce contexte, l'excédent budgétaire record depuis la réunification de 1990 a été confirmé à 58 milliards d'euros sur l'année 2018, laissant à l'Allemagne une bonne marge de manœuvre pour protéger son économie et mettre en place un plan de relance permettant d'investir dans les infrastructures pour contrebalancer les risques qui pèsent sur son industrie dans le cas d'un ralentissement mondial de l'économie.

Enfin, les fondamentaux qui tirent l'activité commerciale allemande restent solides, le revenu par habitant et la consommation des ménages sont toujours orientés positivement. Par ailleurs, le dynamisme du secteur du bâtiment (+4 % sur 2018) et des dépenses en équipements (+3,5 %) témoignent de la robustesse de l'économie allemande. Le dynamisme du marché du travail (accueil de 507 000 actifs en 2018) et l'augmentation des salaires nets (+4,2 %) devraient renforcer la consommation des ménages en 2019.

2018 : UNE NOUVELLE ANNÉE RECORD POUR L'INVESTISSEMENT EN ALLEMAGNE

Porté par le marché des bureaux dans les grandes villes (Francfort, Berlin et Munich) le marché de l'investissement allemand a établi un nouveau record en 2018, dépassant la

barre des 60 milliards d'euros (+5 % par rapport au record de 2017).

54 % des investissements ont été réalisés dans les villes du Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Hambourg, Francfort, Munich), contre 44 % en 2017. Les bureaux ont attiré 53 % des volumes d'investissement (+ 15 % par rapport à 2017), suivis par les actifs commerciaux qui ont représenté 18 % des volumes investis.

Par ailleurs, près de 40 % des volumes ont été initiés par des investisseurs étrangers (contre 49 % en 2017), porté par les investisseurs Nord-Américains (10 %) et Européens (22 %).

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

2,5 milliards d'euros ont été investis dans des actifs commerciaux au 4^{ème} trimestre 2018 soit une baisse de 50 % par rapport au 4^{ème} trimestre de l'année précédente. Les investissements retail totalisent 10,6 Mds € sur l'année, soit 24 % de moins qu'en 2017, tout en restant au-dessus de la moyenne de long-terme. Ce fléchissement des volumes s'explique principalement par un manque d'offre.

Les retails parks demeurent la sous-classe d'actif dominante avec 4,4 Mds € échangés sur l'année. Quant aux commerces de centre-ville, ils ont vu leur part augmenter de 29 % en 2017 à près de 39 % en 2018 pour atteindre 4,1 Mds € de transactions. En revanche, les centres commerciaux sont en recul. Pour la deuxième année consécutive et représentent 14 % (1,4 Mds €) des investissements après 31 % en 2016 et 19 % en 2017.

PRÉVISIONS 2019

Après une nouvelle année record en 2018, les investissements en Allemagne devraient retrouver un niveau similaire à celui de 2016, aux alentours des 50 milliards d'euros de transactions.

En 2018, les taux prime pour les bureaux sont restés stables tandis que les taux des actifs de commerces se sont légèrement compressés. Une stabilisation des taux devrait s'opérer sur 2019.

Le volume investi en retail en 2018 s'est rapproché de la moyenne de long-terme et cette tendance devrait se poursuivre en 2019 pour atteindre un montant global d'environ 10 milliards d'euros.

Le secteur du retail en Allemagne reste solide avec un chiffre d'affaires des enseignes de près de 525 milliards d'euros en 2018 en progression de +2,3 %. Cette croissance devrait se poursuivre en 2019 alimentée par la baisse continue du chômage et l'augmentation des salaires.

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Une gestion au plus près des flux de collecte et d'investissement permet de consolider la performance de

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

14 actifs ont été acquis au cours de l'année 2018 pour un montant de 179 699 773 € représentant une surface de 120 082 m².

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Surface m ²	Activité	Date achat	Prix d'acquisition HD (€)
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10	24 282	Alimentaire / PAP / Ameublement / Electronique	1-janv.-18	24 023 573
FLENSBURG	Kappelner Strasse 71	1 679	Alimentaire	1-janv.-18	2 660 000
STADE	Haddorfer Grenzweg 2-2A	4 433	PAP / Electronique	1-janv.-18	5 190 000
HAMBOURG	Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A	2 603	Alimentaire	1-janv.-18	4 100 000
HAMBOURG	Kandinskyallee 4-12	2 924	Alimentaire / Droguerie	1-janv.-18	9 220 000
GIFHORN	Raiffeisenstrasse 2	4 853	Alimentaire / Discounter Textile	1-janv.-18	7 530 000
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8	12 739	Alimentaire / Bricolage	24-mars-18	24 070 000
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/Taunusstraße 5-7, 11	6 352	Alimentaire / Droguerie	18-mai-18	10 800 000
KREFELD	Hafelstraße 237	8 241	Alimentaire / PAP / Droguerie / Animalerie	31-août-18	15 355 000
LINGEN	Schillerstraße 6-10	14 563	Alimentaire / Bricolage / Ameublement	8-sept-18	13 055 000
BAD HARZBURG	Schillerstraße 6-11	3 750	Alimentaire	18-sept-18	7 200 000
FINSTERWALDE	Schillerstraße 6-12	9 792	Alimentaire / Bricolage	30-nov.-18	10 075 000
PRISDORF	Schillerstraße 6-13	19 867	Alimentaire	14-août-18	38 356 200
LEMGO	Schillerstraße 6-14	4 004	Alimentaire bio / Electronique	12-sept.-18	8 065 000
TOTAL		120 082			179 699 773

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

En outre, Novapierre Allemagne s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, SAVILLS, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 396 946 200 €.

vosre SCPI avec des acomptes sur dividende de 3 € par part qui reste en ligne avec nos objectifs.

L'année 2018 se conclut avec un niveau d'investissement record pour Novapierre Allemagne. La SCPI a vu se concrétiser plus de 180 millions d'euros d'acquisition.

La diversification géographique se poursuit et la qualité de l'état locatif du patrimoine ne se dément pas en réunissant les plus grandes marques allemandes de distribution en alimentaire et en équipement de la personne ou de la maison.

Ces bonnes nouvelles se traduisent déjà dans la valorisation du portefeuille qui a permis d'augmenter la valeur de la part de près de 2 %, le prix de souscription est fixé à 260 € depuis le 1er octobre 2018 tout en conservant un objectif de rendement identique à celui de l'an dernier.

Après une année très active en collecte et nouvelles acquisitions, Novapierre Allemagne continue d'améliorer ses performances pour offrir un résultat 2018 en hausse (12,42 € par part) et un rendement distribué de 4,99 % net d'impôt en incluant une part de report à nouveau.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme « Expert externe en évaluation » au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place. En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

Ce Comité d'évaluation a retenu une valeur du patrimoine qui s'élève à 396 216 200 € pour un prix d'achat de 373 625 681 €. La différence entre le montant de l'expertise et la valeur retenue par le Comité d'évaluation correspond à

des travaux de transformation de surfaces à réaliser sur l'actif situé à Berlin qui ne pouvaient être pris en compte par l'expert immobilier.

EMPRUNTS

L'acquisition de 7 actifs (Berlin-Lichterfelde/Gieben/Gifhorn, Hamburg/Herzogenrath/Seesen/Stockstadt) ont été réalisés en août 2018 auprès de la Bayern Landesbank par un emprunt de 40,0 M€ au taux fixe de 1,57192 % sur 7 ans.

À fin 2018, l'endettement est de 93 850 K€, soit un taux d'endettement de 23,69 %. 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.

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

9 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 12 497 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Dortmund / Dr. Wittbrodt	01/01/2018	13 480	130
Moosburg / Kaufland Vertrieb 7 Gmbh & Co KG	15/01/2018	672 000	5 113
Giessen / GI Gastro Gmbh	01/03/2018	18 636	630
Ilvesheim / Rewe Markt Gmbh	01/10/2022	263 520	1 800
Berlin / Dirk Rossmann Gmbh	01/10/2017	138 278	780
Riesapark / Zoo Quincy	13/09/2018	41 544	578
Riesapark / Jet (Station Service)	01/06/2019	30 000	1 500
Meschede / Eva Szinglober	24/08/2018	7 752	76
Tönisvorst / Rewe Markt Gmbh	17/12/2018	262 032	1 890

3 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 1 330 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Riesa / Fr. Erika Schaaf (Lotto)	26/08/2018	8 883	47
Gifhorn / Kik	23/05/2018	52 326	513
Dortmund / Rossmann	13/08/2018	101 608	770

CONGÉS REÇUS

9 congés ont été reçus au cours de l'exercice 2018 pour une surface de 2 701 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE DE CONGÉS EFFECTIVE	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Dortmund / Decker	28/02/2018	4 788	72
Berlin / Xadoo	31/03/2018	41 916	286
Giessen / Wema Vermietungs Gmbh & Co KG	28/02/2018	82 955	630
Riesa / Que Nguyen Van (Queen Fashion)	31/12/2018	29 008	155
Riesa / Phong Le Van (Le Present)	31/05/2020	20 373	91
Ransbach-Baumbach / Gartencenter Allerhand	31/12/2020	19 800	110
Riesapark / Mario Büttner (Tierreich)	31/08/2018	37 183	578
Dortmund / Klier Gmbh	30/09/2018	24 000	75
Hamburg Steinbeker / Hol'ab!	31/01/2019	56 518	704

PERSPECTIVES 2019

Le capital maximum de votre SCPI, fixé à 2 millions de parts sociales, devrait être atteint avant l'été 2019, votre Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance ont donc depuis le mois de septembre 2018 travaillé sur les différentes options possibles. L'augmentation du capital statutaire maximum a d'abord été privilégiée et une AGE dédiée avait été envisagée dès ce printemps. Les conditions n'étant

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 97,7 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2018 s'établit à 97,5 %. Au 31 décembre 2018, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 97,4 %.

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

* 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.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

La SCPI à capital variable émet et rachète des parts à tout moment (art. L. 231-1) du Code de commerce). Les parts sont dès réception inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription / (article 422-218 du règlement général de l'AMF). Cette variation est, toutefois, encadrée par un capital plafond et un capital plancher. Si un associé se retire, la SCPI rachète ses parts et en émet de nouvelles à l'attention des nouveaux souscripteurs. Il ne peut être cependant procédé à l'émission de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 des demandes de retrait à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 1 056 555 parts à 1 727 294 parts soit une hausse de 670 739 parts, par émission de 687 347 parts moins le rachat de 5 738 parts et l'annulation de 10 870 parts.

Le capital a donc crû de 63,48 % en 2018.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2018, 5 738 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait ou de rachat par le fonds de remboursement.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 056 555	124 087	2 236	2 737	1 175 669	4 679
II	1 175 669	155 766	1 296	1 297	1 328 842	5 192
III	1 328 842	259 531	610	235	1 587 528	6 095
IV	1 587 528	147 963	1 596	6 601	1 727 294	6 627

MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2018.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2018.

FONDS DE REMBOURSEMENT

L'assemblée générale pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts.

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. A fin 2018, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2018		31/12/2017	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	371 365 842	215	226 398 343	214
Valeur de réalisation (2)	390 474 335	226	240 114 346	227
Valeur de reconstitution (3)	464 677 187	269	284 170 018	269

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2018. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé après approbation par l'assemblée générale sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 243 € et 297 €. Tout écart entre le prix de

souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription est fixé à 260 € depuis le 1er octobre 2018. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 13 932 460 €.

Nous vous proposons d'approuver l'affectation du résultat comme suit :

RÉSULTAT 2018	13 932 460 €
Acompte sur distribution	14 440 904 €
Prélèvement sur le report à nouveau	508 444 €
Report à nouveau au 01/01/2018	696 200 €
Affectation résultat 2017	- 8 725 €
Affectation résultat 2018	- 508 444 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2018 APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	179 031 €

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



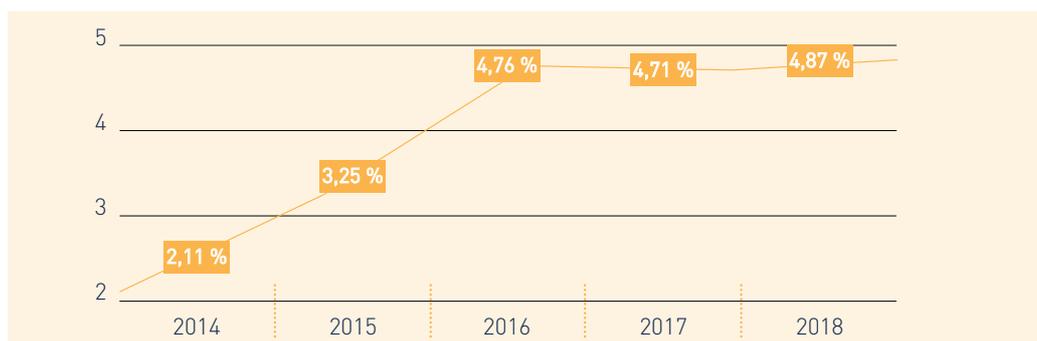
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2018, le dividende distribué sera de 12,75 € contre 12 € en 2017. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 5,04 € en 2014, 8,1 € en 2015 et 12 € en 2016.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 12,75 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,87 % l'an (+0,12 % de revenus exceptionnels) par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2018, soit 255,73 €.

Définition : Le taux de distribution sur 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



TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Le taux de rentabilité interne (TRI) à 3 ans de votre SCPI s'élève à 4,37 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

3 ans

4,37 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE
(TRI)

CESSION D'ACTIF

Il est proposé comme les années précédentes une résolution permettant une cession d'actif, dans le respect des conditions de délais de détention et de pourcentage des actifs fixés par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de Paref Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 16 178 K€ HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés) et 2 274 K€ en commission de gestion (10 % HT des loyers et produits financiers nets).

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Paref Gestion à l'ensemble de son personnel (soit 46 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018, 40 Equivalent Temps Plein) s'est élevé à 2 420 413 euros. Ce montant se décompose comme suit :

Montant total des rémunérations fixes versées par paref gestion sur l'exercice :

1 981 037 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par paref gestion sur l'exercice :

291 174 euros, soit 12 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (comptabilité, commercial, juridique, investissement, gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) au 31 décembre 2018 versées à ces catégories de personnel (7 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 702 113,71 euros.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, Paref Gestion s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

- Les contrôles permanents de 1^{er} niveau (opérationnels) réalisés par chacune des Directions opérationnelles de la Société de Gestion et leurs collaborateurs.
- Les contrôles permanents de 2^{ème} niveau qui se répartissent en trois niveaux de contrôle permanent
 - (i) Le RCCI point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de Peref Gestion ;
 - (ii) Le Comité des Risques de la société de gestion qui a pour mission d'assurer le suivi des risques liés à la gestion des FIA ;
 - (iii) Le Conseil d'Administration, organe de surveillance de la société de gestion de portefeuille qui définit les règles générales de politique de PAREF GESTION et veille au respect, par PAREF GESTION, des règles établies pour les véhicules gérés.
- Les contrôles périodiques de 3^{ème} niveau assurés par délégation auprès d'un cabinet de contrôle externe.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2018 sont de 12,03 euros pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de 13,11 euros.

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne s'élève à 187,75 euros.

Rappel

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

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

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

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son

statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

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

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

■ VIE SOCIALE

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'expert externe en évaluation, désigné pour une durée de cinq ans conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, a pour mission de sécuriser les valeurs données aux actifs immobiliers détenus par la SCPI. L'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

Suite au non-renouvellement du mandat de Jones Lang LaSalle Expertises en qualité d'expert externe en évaluation par l'assemblée générale du 27 juin 2018, un appel d'offre a été réalisé par la société de gestion qui a retenu la candidature de SAVILLS. Il est donc proposé à l'assemblée générale de ratifier la désignation par la société de gestion de SAVILLS en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq ans à compter de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DÉPOSITAIRE

Le dépositaire a pour mission la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidité de la SCPI.

Suite à la démission de State Street Bank SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, la Société de Gestion a lancé une procédure urgente d'appel d'offres auprès de plusieurs banques dépositaires afin d'en désigner un nouveau. Après analyse des propositions reçues, le candidat SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS) a été sélectionné et une convention a été régularisée.

Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la Société de Gestion soumettra la nomination de SGSS à votre ratification.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2018		31/12/2017	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	377 360 107	396 216 200	209 895 870	223 409 573
Immobilisations en cours					
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 252 400		- 202 300	
Provisions pour risques et charges					
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		377 107 707	396 216 200	209 693 570	223 409 573
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II		-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5	11 069 694	11 069 694	1 867 875	1 867 875
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	1 983 513	1 983 513	485 948	485 948
Autres créances	7	15 268 898	15 268 898	43 146 604	43 146 604
Provision pour dépréciation des créances	6	- 131 746	- 131 746	- 16 526	- 16 526
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement			-		-
Fonds de remboursement	8		-		-
Autres disponibilités	9	75 047 272	75 047 272	18 006 889	18 006 889
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		103 237 630	103 237 630	63 490 791	63 490 791
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	10	- 93 916 916	- 93 916 916	- 40 185 693	- 40 185 693
Dettes d'exploitation	11	- 13 541 971	- 13 541 971	- 3 789 296	- 3 789 296
Dettes diverses		- 2 159 649	- 2 159 649	- 3 274 006	- 3 274 006
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 109 618 536	- 109 618 536	- 47 248 995	- 47 248 995
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7	195 688	195 688	208 769	208 769
Produits constatés d'avance	11	- 11 405	- 11 405	- 5 035	- 5 035
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		454 757	454 757	259 244	259 244
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		639 041	639 041	462 977	462 977
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		371 365 842		226 398 343	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			390 474 335		240 114 346

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2017 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2018 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		209 846 000		127 048 400	336 894 400
Capital en cours de souscription		1 465 000		7 099 400	8 564 400
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		53 153 798		35 435 322	88 589 120
Primes d'émission en cours de souscription		402 875		2 102 419	2 505 294
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 39 156 805		- 26 209 600	- 65 366 404
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE		-		-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	-		-	-
RÉSERVES		-		-	-
REPORT À NOUVEAU	4	696 200	- 8 725	0	687 475
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5	8 286 051	- 8 286 051	13 932 460	13 932 460
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5	- 8 294 776	8 294 776	- 14 440 904	- 14 440 904
TOTAL GÉNÉRAL		226 398 343	-	144 967 498	371 365 841

■ HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties	93 850 000,00	40 180 000,00
Engagements donnés	93 850 000,00	40 180 000,00
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
TOTAL	187 700 000	80 360 000

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	22 742 367	13 366 222
Charges facturées	2	2 152 940	1 483 566
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes		900	86
Reprises de provisions	3	218 825	-
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		25 115 032	14 849 874
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	4	- 2 843 947	- 1 574 842
Travaux de gros entretiens	4		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4	- 1 744 206	- 1 292 532
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5	- 252 400	- 43 600
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6	- 131 746	- 16 526
Autres charges immobilières	7	- 1 559 160	- 793 769
Charges d'intérêts des emprunts	8	- 802 347	- 520 800
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 7 333 806	- 4 242 068
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		17 781 226	10 607 806
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	9	16 177 676	14 750 824
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		16 177 676	14 750 824
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	10	- 18 451 913	- 11 686 639
Charges d'exploitation de la société	11	- 1 310 149	- 830 944
Diverses charges d'exploitation	12	- 147 934	- 4 473 346
Dotations aux amortissements d'exploitation		- 81 880	- 68 671
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 19 991 876	- 17 059 600
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 3 814 200	- 2 308 776
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		-	-
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 34 565	- 12 980
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 34 565	- 12 980
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 34 565	- 12 980
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		13 932 460	8 286 051



Grillglück für alle



ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation. Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

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

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

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition par la SGP sur la base des évaluations réalisées par l'expert indépendant.

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

	31/12/2017	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2018
Terrains nus						-
Terrains et constructions	209 895 870	166 655 270	808 968	-		377 360 107
Construction sur sol d'autrui						-
Immobilisations en cours de construction						-
Autres						-
TOTAL	209 895 870	166 655 270	808 968	-	-	377 360 107

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des

dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2017	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	139 500		162 000		139 500	162 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	62 800		54 400		62 800	54 400
Dépenses prévisionnelles sur N+3			36 000		-	36 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4					-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5					-	-
TOTAL	202 300	-	252 400	-	202 300	252 400

3. Immobilisations financières contrôlées

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

Les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2018.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée.

Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2018.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

Il s'agit de fonds à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des associés pour le financement de leur souscription.

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2018 ne concerne que les loyers impayés au 31/12/2018, ainsi que les créances douteuses. Il s'élève à 1 984 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	1 826 735	451 597
Créances douteuses	156 778	34 351
Dépréciation des créances locataires	- 131 746	- 16 526
TOTAL	1 851 766	469 423

	31/12/2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2018
Evolution des dépréciations	16 526	- 131 746	16 526	131 746
TOTAL	16 526	- 131 746	16 526	131 746

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 8 M€ est détaillé dans le tableau ci-après. Le solde des comptes Etat et autres collectivités concernent principalement les impôts payés en Allemagne. Les autres

débiteurs inclus des frais d'immobilisations d'immeubles non acquis pour 75 K€ ainsi que des versements effectués vers les notaires pour l'acquisition de nouveaux actifs 4,4 M€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	3 523 224	1 221 353
Syndics		
Autres débiteurs	4 538 834	41 925 252
Charges constatées d'avance	195 688	208 769
TOTAL	8 257 746	43 355 374

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention. Il n'y a pas de fonds de remboursement mis en place la SCPI Novapierre Allemagne.

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2018 s'élève à 75 M€ contre 18 M€ au 31 décembre 2017.

10. Dettes financières

DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts	93 850 000	40 180 000
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	93 850 000	40 180 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	66 916	5 693
TOTAL	93 916 916	40 185 693

La société a contracté des emprunts à hauteur de 93 850 K€ auprès de la banque allemande Bayern LB remboursable in fine pour partie au 30/12/2019, au 31/07/2023 et au 29/08/2025. Les montants sont détaillés dans les tableaux ci-après :

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	21 650 000	18 530 000	40 000 000	80 180 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables		13 670 000		13 670 000
Emprunts "in fine"				
TOTAL	21 650 000	32 200 000	40 000 000	93 850 000

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts immobiliers	93 850 000	40 180 000
Autres emprunts		32
TOTAL	93 850 000	40 180 032

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Bayern landesbank -Tranche A	6 350 000	1,46 %	30/12/2019	
Bayern landesbank -Tranche B (1)	9 175 000	1,14 %	30/12/2019	
Bayern landesbank -Tranche B (2)	6 125 000	1,10 %	30/12/2019	
Bayern landesbank	40 000 000	1,57 %	29/08/2025	
Bayern landesbank -Tranche 1	10 000 000	0,96 %	30/06/2023	
Bayern landesbank -Tranche 2	8 530 000	0,92 %	30/06/2023	
	80 180 000			

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer. Le montant a augmenté par rapport à 2017, suite à la commission de gestion et souscription de novembre et décembre 2018 pour un montant de 3,9 M€ et payées en 2019 ;

Le compte Etat pour 2 565 K€ comprend principalement les impôts payés en Allemagne (TVA et impôts sur le résultat allemand) ;

Les dividendes à verser correspondent aux dividendes du 4ème trimestre 2018 pour 4,9 M€ et aux rejets de dividendes en attente de dénouement (comptes bloqués dans le cadre des successions notamment) ;

Les autres débiteurs correspondent à des retenues de garantie pour 2 M€ prévues dans les actes d'acquisition jusqu'à réalisation des obligations indiquées dans ces actes.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 11 K€.

AUTRES DETTES

	31/12/2018	31/12/2017
Locataires créditeurs	190 529	202 781
Fournisseurs et comptes rattachés	5 892 216	1 940 291
Etats et autres collectivités	2 564 776	1 646 224
Autres créditeurs	2 132 727	724 499
Dividendes	4 921 372	2 549 507
SOUS-TOTAL		
Produits constatés d'avance	11 405	5 035
TOTAL DES AUTRES DETTES	15 713 025	7 068 337

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime démission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200€) et la prime d'émission (60€), cette dernière est la différence entre le prix de souscription (260 €) et la valeur nominale de la part sociale.

La valeur de la part a fait l'objet d'une réévaluation au 4ème trimestre 2018 passant de 255 € à 260 €.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2018.

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la S.C.P.I. le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission, les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. Sur l'exercice ont été prélevés 16 M€ de commission de souscription et 10 M€ de frais d'acquisition d'immeuble.

3. Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble et de titres financiers contrôlés

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice 2018.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 687 475 € après affectation du résultat 2017.

Après affectation du résultat de 2018, il s'élèvera à 179 031 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 13 932 460 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 14 440 904 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2017 soit :

Résultat de l'exercice 2017 = 8 286 051 €

Report à nouveau = 696 200€

Distribution = 8 294 776 €

Le solde en report à nouveau = 687 475 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2018 s'élèvent à 22,7 M€ contre 13,3 M€ pour 2017. Cette progression s'explique par la croissance du patrimoine.

2. Charges facturées

Le montant de 2,1 M€ se décompose entre la refacturation des charges immobilières locatives et les refacturations d'honoraires.

3. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise sur créances douteuses de 17 K€ et à une reprise sur gros entretien pour 202 K€.

4. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 4,5 M€ (charges d'exploitation et d'entretien pour 3,6 M€ et taxes pour 0,9 M€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires.

5. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 252 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe Etat du Patrimoine - Placements Immobiliers - Note 2 : Provision pour gros entretiens.

6. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 132 K€.

7. Autres charges immobilières

Sont regroupés pour 1 560 K€ dans les autres charges, les honoraires d'expertises, honoraires de property et facility management, de diagnostic et les assurances.

8. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 802 K€. Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'état du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

9. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions sont imputées sur la prime d'émission.

Des transferts de charge d'un montant de 16 M€ ont été comptabilisés sur l'exercice.

10. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2018 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 2,2 M€ (10 % des produits Locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 16 M€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 0,5% du montant du prix de vente des actifs)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)

11. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 51 K€, du dépositaire pour 27 K€, de recherche d'immeuble pour 41 K€, d'avocats pour 126 K€, d'expertise d'immeubles pour 49 K€, des honoraires diverses pour 100 K€ et les impôts et taxes pour 913 K€.

12. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de fonctionnement pour 118 K€, les services bancaires et frais d'emprunts pour 29 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine sont comptabilisés en résultat de l'activité immobilière.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Ce poste comprend essentiellement les amendes et pénalités pour 34 K€.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Peref Gestion détaillées en note 10 ci-avant.





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2018 s'établit à 12,42 € par part contre 11,98 € en 2017.

	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	8,67	92,00	21,00	99,00	20,00	100,00	21,50	100,0	22,2	100,0
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
Produits financiers	0,70	8,00	-	1,00	-	-	-	-	-	0,0
Produits divers (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	0,00	0,0
TOTAL REVENUS	9	100,0	21,00	100,00	20,00	100,00	21,5	100,0	22,2	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,00	9,00	2,00	9,00	2,00	9,00	1,90	9,00	2,0	9,1
Autres frais de gestion (3)	2,00	19,00	3,00	13,00	2,00	8,00	1,30	6,20	1,3	6,0
Charges locatives et entretien du patrimoine	-	4,00	3,00	12,00	3,00	17,00	5,30	24,70	5,5	24,7
Charges financières	-	0,00	1,00	5,00	1,00	4,00	0,80	3,50	0,7	3,2
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,00	32,00	8,00	40,00	8,00	38,00	9,30	43,3	9,6	43,0
► Amortissement net										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
- autres	-	-	-	-	-	-	0,10	0,50	0,1	0,3
► Provisions nettes										
- pour travaux	-	-	2,00	7,00	-	-	0,10	0,30	0,2	1,0
- autres	-	-	-	-	-	-	-	0,11	- 0,1	- 0,3
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	2,00	7,00	-	-	0,20	0,90	0,2	1,0
TOTAL CHARGES	3,00	32,00	10,00	47,00	8,00	38,00	9,50	44,20	9,8	44,0
RÉSULTAT	6,37	68,00	11,00	53,00	13,00	62,00	11,98	55,80	12,42	56,0
Variation report à nouveau	1,00	14,00	1,00	7,00	1,00	2,00	- 0,02	- 0,1	- 0,33	- 1,5
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
Revenus distribués	10,00	54,00	10,00	46,00	12,00	59,00	12,00	55,90	12,75	57,5
Nombre de parts au 31.12	175 324		344 534		644 116		1 056 555		1 727 294	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	66 002		193 182		412 675		691 508		1 121 835	

* 5 derniers exercices

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

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels

(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2017	Variation	31/12/2018
Variation de capital, y compris prime d'émission	264 867 673	171 685 541	436 553 214
Cessions d'immeubles		0	
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	-	0	-
Bénéfice hors plus-values de cession	8 286 051	5 646 410	13 932 460
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	696 200	-8 725	687 475
Variation des dettes à long terme	40 180 000	53 670 000	93 850 000
Variation des dettes à court terme	7 068 995	8 699 542	15 768 536
Dotations nettes aux provisions	-260 677	-125 963	-386 641
TOTAL DES RESSOURCES	320 838 241	239 566 804	560 405 045
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	209 895 870	166 655 270	376 551 140
Commission de souscription	24 556 914	16 177 676	40 734 590
Frais d'acquisition	14 599 891	10 031 924	24 631 814
Variation des valeurs réalisables	44 877 339	-23 893 820	20 983 519
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	8 294 776	6 146 128	14 440 904
TOTAL DES EMPLOIS	302 224 790	175 117 177	477 341 967
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	18 613 452	64 449 627	83 063 078
Passif exigible	-7 068 995	-8 699 542	-15 768 536
Variation des valeurs réalisables	44 877 339	-23 893 820	20 983 519
Solde du dividende	-2 549 507	-2 371 865	-4 921 372
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	53 872 289	29 484 400	83 356 689

(*) y compris sortie de composant du patrimoine affectant la perte ou le gain en capital

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31/12)	Capital nominal 200 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2014	35 064 800	44 341 026	175 324	918	2 566 875	250
2015	68 906 800	42 161 333	344 534	1 556	4 089 081	250
2016	128 823 200	75 601 783	644 116	2 657	7 550 941	255
2017	211 311 000	106 487 949	1 056 555	4 208	10 350 017	255
2018	345 458 800	174 454 222	1 727 294	6 627	16 177 676	260

* 5 derniers exercices

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2015	250	225	8,1	3,25	0,49
2016	250	225	12	4,8	1,08
2017	255	229,50	12	4,71	0,87
2018	255	229,50	12	4,87 ***	0,66
2019	260	234	NA	NA	0,40

* 5 derniers exercices

** 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

*** + 0,12 % de revenus exceptionnels

■ 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			€
2 014	80	NS	0	15 jours	150
2 015	261	0,08	0	15 jours	225
2 016	1 190	0,18	0	15 jours	1 050
2 017	1 748	0,17	0	15 jours	75
2 018	5 738	0,33	0	15 jours	0

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m ²	Valeur HD 2018		Valeur HD 2017	
				Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
MOOSBURG	Degernpoint M1	07/08/14	6 700	9 375 000		9 375 000	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88	13/08/14	5 828	6 500 000		6 500 000	
ACQUISITIONS 2014			12 528	15 875 000	21 980 000	15 875 000	19 500 000
PFALZGRAFENWEILER	Diesel Strasse 9	01/03/15	4 523	7 438 590		7 438 590	
ULM BOEFINGEN	Haslacher Weg 24	01/04/15	3 735	6 554 744		6 554 744	
MESCHUDE	Le-Puy-Strasse 34	01/03/15	5 219	6 579 744		6 579 744	
OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse 16	01/03/15	2 178	3 338 974		3 338 974	
ILVESHEIM	Bruecken Strasse 5	01/04/15	1 800	3 240 769		3 240 769	
TOENISVORST	Alter Graben 4	01/03/15	1 890	3 485 385		3 485 385	
MOESSINGEN	Jakob Strasse 14	01/03/15	1 710	2 749 744		2 749 744	
HIDDENHAUSEN	Herforder Strasse 150	01/03/15	1 795	2 014 103		2 014 103	
EBERSDORF BEI COBURG	Frankenring 2	01/04/15	1 185	1 669 487		1 669 487	
DEISSLINGEN	In Fuersten 18	01/03/15	988	1 228 462		1 228 462	
ACQUISITIONS 2015			25 023	38 300 002	40 840 000	38 300 002	41 600 000
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200	23/01/16	3 575	3 315 000		3 315 000	
LEIPZIG	Torgauer Strasse 271	01/06/16	10 595	10 808 890		10 808 890	
DORTMUND	Brackeler Hellweg 137-143	16/08/16	4 871	8 300 000		8 300 000	
HAREN EMMELN - COMBI	Emmelner Strasse 100	20/07/16	1 851	1 633 080		1 633 080	
MEPPEN - COMBI	Fürstenbergstrasse 17	20/07/16	1 685	1 409 100		1 409 100	
GEESTE DALUM - COMBI	Meppener Strasse 9	05/08/16	2 241	1 738 440		1 738 440	
HOOGSTEDE - COMBI	Hauptstrasse 57	20/07/16	1 430	1 501 380		1 501 380	
NORTRUP - COMBI	Farwickstrasse 1a	17/06/16	1 662	1 356 510		1 356 510	
BAKUM - COMBI	Darener Strasse 6	17/06/16	1 795	1 422 360		1 422 360	
RIESTE - COMBI	Roggenkamp 1	17/06/16	1 440	1 237 980		1 237 980	
NEUENKIRCHEN - COMBI	Bramscher Strasse 5	17/06/16	1 686	1 251 150		1 251 150	
RIESA	Riesapark 2	26/07/16	52 124	41 147 799		41 147 799	
RANSBACH-BAUMBACH	Pleurtuit Strasse 5	30/05/16	5 306	8 040 000		8 040 000	
GIESSEN	Schiffenberger Weg 115	14/09/16	5 137	7 294 643		7 294 643	
SEESSEN	Braunschweiger strasse 30, 32, 34 & 36	02/12/16	5 258	8 928 575		8 928 575	
ACQUISITIONS 2016			100 656	99 384 907	102 280 000	99 384 907	106 800 000
HOLLE	Bindersche Strasse 5	29/03/17	1 602	2 326 000		2 326 000	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6	15/09/17	4 374	5 640 000		5 640 000	
BERLIN	Lankwitzer Straße 19	30/09/17	12 560	32 400 000		32 400 000	
HERZOGENRATH	Voccarthstrasse 65-69	31/12/17	11 515	15 143 573		15 143 573	
ACQUISITIONS 2017			30 051	55 509 573	65 742 476	55 509 573	55 509 573
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10	1-janv.-18	24 282	8 880 000			
FLENSBURG	Kappelner Strasse 71	1-janv.-18	1 679	2 660 000			
STADE	Haddorfer Grenzweg 2-2A	1-janv.-18	4 433	5 190 000			
HAMBOURG	Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A	1-janv.-18	2 603	4 100 000			
HAMBOURG	Kandinskyallee 4-12	1-janv.-18	2 924	9 220 000			
GIFHORN	Raiffeisenstrasse 2	1-janv.-18	4 853	7 530 000			
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8	24-mars-18	12 739	24 070 000			
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/Taunusstraße 5-7, 11	18-mai-18	6 352	10 800 000			
KREFELD	Hafelstraße 237	31-août-18	8 241	15 355 000			
LINGEN	Schillerstraße 6-10	8-sept.-18	14 563	13 055 000			
BAD HARZBURG	Schillerstraße 6-11	18-sept.-18	3 750	7 200 000			
FINSTERWALDE	Schillerstraße 6-12	30-nov.-18	9 792	10 075 000			
PRISDORF	Schillerstraße 6-13	14-août-18	19 867	38 356 200			
LEMGO	Schillerstraße 6-14	12-sept.-18	4 004	8 065 000			
ACQUISITIONS 2018			120 082	164 556 200	165 373 724		
TOTAL			288 340	373 625 682	396 216 200	209 895 872	223 409 573

(1) La valeur estimée est basée sur la valeur d'expertise actualisée au 31/12/2018 ainsi que la valeur retenue par Paref Gestion.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Le Conseil de Surveillance de Novapierre Allemagne est heureux de vous présenter les principaux faits marquants de l'année 2018 ainsi que de notre situation actuelle ; ce rapport étant notre seul moyen de communication envers vous.

1) La situation du marché immobilier allemand

La situation économique reste satisfaisante en Allemagne (chômage en baisse, excédents commerciaux et budgétaires...), malgré un ralentissement de la croissance et des inquiétudes sur les perspectives à l'exportation (Brexit, menaces sur le commerce mondial...).

Pourtant, les volumes investis en immobilier allemand restent considérables. Si l'investissement en immobilier professionnel en Allemagne reste porteur pour les mois et les années à venir, nous devons garder à l'esprit que les taux des actifs de commerce se sont encore légèrement compressés depuis un an.

2) La situation de Novapierre Allemagne

La nouvelle évaluation des immeubles de Novapierre Allemagne constate une nouvelle hausse des valeurs pour l'ensemble de nos biens (hors acquisitions de 2018).

La valeur de reconstitution actuelle permettrait à la société de gestion de réévaluer à nouveau la valeur de la part.

Notre situation locative reste satisfaisante à 97,5 % de TOF. Les négociations de renouvellement de baux sont satisfaisantes.

Novapierre Allemagne a pu distribuer 12,75 € de dividendes par part en 2018 soit 4,99 % de rendement.

3) La croissance de Novapierre Allemagne

La croissance de Novapierre Allemagne s'est encore accélérée. Le capital a augmenté de 670 000 parts en 2018. La collecte avait été interrompue en 2016 et à nouveau en 2017 pour éviter une croissance trop rapide. Malheureusement, ce ne fût pas le cas en 2018. Dès lors, la course à l'investissement, nécessaire pour éviter la dilution, a dû reprendre (180 millions d'€ pour 120 000 m² en 2018). Il s'agit de biens plus importants et souvent à locataire unique. Ceux-ci engagent l'avenir de Novapierre Allemagne pour très longtemps !

La croissance de Novapierre Allemagne s'est aussi poursuivie en 2019 à un rythme toujours aussi rapide, pour atteindre maintenant le maximum du capital statutaire de 2 millions de parts.

Novapierre Allemagne compte maintenant une capitalisation de 520 Millions d'€ et un patrimoine diversifié de près de 50 actifs pour près de 300 000 m².

Le conseil de surveillance reste vigilant sur les conséquences possibles de cette croissance récente du capital (après l'expiration du délai de jouissance) sur les dividendes des prochains trimestres.

4) L'avenir de Novapierre Allemagne

Novapierre Allemagne, créée en 2014, a fait l'objet de 4 augmentations de capital, approuvées en Assemblées Générales Extraordinaires pour atteindre une taille et une diversification suffisante. L'opportunité d'augmenter le capital à nouveau a été débattue longuement avec la société de gestion à sa demande. Le Conseil de Surveillance n'a pas varié dans ses avis. Il ne pourra soutenir un nouveau projet que si les 3 conditions suivantes se trouvent réunies, à savoir :

- que si celui-ci soit mesuré, c'est-à-dire s'il n'atténue pas la sélectivité des prochains investissements,
- que si celui-ci prenne en compte l'intérêt des associés et qu'il ne soit pas réalisé dans l'intérêt exclusif de la société de gestion
- que si ce projet respecte l'équité entre les 7 500 associés actuels de Novapierre Allemagne et les futurs associés pouvant nous rejoindre après l'augmentation de capital envisagé, évitant ainsi toute dilution.

Les membres indépendants du Conseil de Surveillance ne se laisseront pas détourner de leurs objectifs ; ils n'ont jamais eu d'autre mission que la préservation des intérêts des associés, seuls propriétaires de Novapierre Allemagne. Ils continueront de remplir leur rôle, d'exiger les renseignements nécessaires à leur mission pour pouvoir vous en rendre compte. Ils regrettent de n'être pas informés des objectifs et de la stratégie globale de la société de gestion.

Dans cet esprit, ils restent attachés à ce que tous les associés bénéficient toujours d'une information trimestrielle systématique de la part de la société de gestion, malgré le relâchement récent de la réglementation à cet effet. Ils vous demandent donc de refuser la résolution le permettant. (dixième résolution à caractère extraordinaire).

Le Conseil de Surveillance vous invite vivement à participer à l'Assemblée Générale du 25 juin prochain, personnellement ou au moins par votre vote, qui prouvera votre implication dans Novapierre Allemagne, et vous adresse dans cette attente, ses meilleures salutations.

Paris, le 27 mai 2019

Pour le Conseil de Surveillance,
Jacques de JUVIGNY





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier (« SCPI ») Novapierre Allemagne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de

nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la SCPI. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques,

et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, le cas échéant, de vous communiquer 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au

cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Peref Gestion :

Conformément à l'article 21 des statuts de Novapierre Allemagne, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant cinq commissions :

1) Commission de gestion :

Son montant est de 10% hors taxes des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2018, la commission prise en charge par Novapierre Allemagne s'élève à 2 274 238 € hors taxes.

2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts :

A ce titre, un forfait de 75 € hors taxes par dossier est facturé par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée sur 2018.

3) Commission de souscription :

Son montant est fixé à 10% hors taxes maximum du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2018, la commission prise en charge par Novapierre Allemagne s'élève à 16 177 676 € hors taxes.

4) Commission sur arbitrages des actifs immobiliers :

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à 0,5 % hors taxes du prix de vente, ajouté à 3 % hors taxes de la différence, quand elle est positive, entre le prix de vente net d'impôt et la valeur comptable. Aucune commission n'a été facturée sur 2018.

5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Son montant est de 1% hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée sur 2018.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 mai 2019,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation une modification statutaire.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 25 des statuts de la SCPI "Assemblées Générales" et l'article 29 des statuts "Communications" afin de vous proposer la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter en assemblée générale de manière dématérialisée.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 9 des statuts de la SCPI "Retrait des associés" afin d'évoquer la possibilité pour la Société de Gestion d'éditer les bulletins d'information semestriels suite à l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle.

La Société de Gestion





TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et du fait qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

Résultat au 31/12/ 2018	13 932 461 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	687 475 €
Résultat distribuable au 31/12/2018	14 619 935 €
Distribution 2018	14 440 904 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	179 031 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 12,42 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 12,75 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2018 à :

La valeur comptable	371 365 842 € soit 215 € par part
---------------------	-----------------------------------

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

La valeur de réalisation	390 474 335 € soit 226 € par part
La valeur de reconstitution	464 677 187 € soit 269 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de STATE STREET BANK SA en qualité de dépositaire avec effet au 30 novembre 2018, ratifie la désignation consécutive de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES par convention signée le 10 décembre 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Ratification de la désignation de l'expert externe en évaluation

Après avoir rappelé que le mandat de la société JONES LANG LASALLE EXPERTISE en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI est arrivé à échéance à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et qu'à l'occasion de celle-ci, les associés ont rejeté la proposition de renouvellement de son mandat,

L'Assemblée Générale ratifie la désignation consécutive par la Société de gestion de la société SAVILLS en qualité d'expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq (5) exercices à compter de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

NEUVIÈME RÉOLUTION

Mise en place d'un système de convocation et de vote électronique

L'Assemblée Générale approuve la mise en place d'un système de convocation et de vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'Assemblée Générale décide de modifier en conséquence l'article 25 des statuts de la SCPI « Assemblées Générales » de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 25 – Assemblées Générales

(...)

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance.

(...) »

Nouvel article :

« Article 25 – Assemblées Générales

(...)

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Ils peuvent également voter par correspondance ou par voie électronique.

(...) »

Le reste de l'article est inchangé.

L'Assemblée Générale décide de modifier également l'article 29 des statuts de la SCPI « Communications », comme suit :

Ancien article :

« Article 29 – Communications

(...)

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Avec la convocation à l'assemblée, tout associé reçoit, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

(...) »

Nouvel article :

« Article 29 – Communications

(...)

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

A moins qu'il ait accepté de recevoir sa convocation par courrier électronique, tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'assemblée, par voie postale à l'adresse indiquée et sans frais pour lui, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIXIÈME RÉOLUTION

Possibilité pour la Société de Gestion d'éditer des bulletins d'information semestriels

L'Assemblée Générale prenant acte de l'évolution réglementaire résultant de la modification de l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et dont il découle que la périodicité des bulletins d'information est désormais semestrielle, approuve la mise à jour des statuts.

L'Assemblée Générale décide de modifier le ou les articles faisant référence au bulletin trimestriel, en conséquence, l'article 9 des statuts de la SCPI « Retrait des associés » est modifié de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 9 – Retrait des associés

(...)

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler. S'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 21 des présents statuts. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois. Le 6^e prix de retrait est indiqué sur le bulletin trimestriel. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours. Il s'élève à 225,00 € à compter du 1^{er} janvier 2014.

(...) »



Nouvel article :

« Article 9 – Retrait des associés

(...)

La Société rachète immédiatement les parts pour les annuler. S'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 21 des présents statuts. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois. Le prix de retrait est indiqué sur le bulletin trimestriel ou semestriel. Les demandes de retrait sont traitées à la fin de chaque mois et les fonds sont

envoyés aussitôt aux retrayants, de telle sorte que le délai d'exécution moyen est de quinze (15) jours. Il s'élève à 225,00 € à compter du 1er janvier 2014.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

798 920 427 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-01

en date du 7 janvier 2014.



PAREF GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 Paris

T +33 (0)1 40 29 86 86

www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 €

380 373 753 RCS Paris

Cartes Professionnelles Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP-08000011 du 19/02/2008

Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE



PAREF GESTION