



**NOVAPIERRE**  
**ALLEMAGNE**

---

# RAPPORT ANNUEL

## 2019





## ÉDITORIAL

### *2019, UNE NOUVELLE ANNÉE SOUS L'ÉGIDE DE L'INVESTISSEMENT*

Chères associées, Chers associés,

Vous avez été nombreux à nous faire confiance et votre SCPI a connu sur l'année 2019 une collecte soutenue jusqu'à atteindre son capital maximum statutaire. Vous êtes désormais 7 642 associés, pour une capitalisation de 519,9 M€.

Ce développement de votre SCPI s'est déroulé en 2019 dans un contexte macro-économique allemand positif avec une croissance du PIB de 0,5 %.

Sur le marché de l'investissement immobilier allemand, 2019 a été une année record enregistrant un total de 67,5 Mds€ d'investissement, dont plus de 10,1 Mds€ investis dans les actifs commerciaux.

C'est dans ce contexte compétitif que votre SCPI a pu finaliser l'acquisition de 12 nouveaux actifs au cours de l'année 2019 pour un montant significatif de 136,8 M€.

Avec ces investissements, le portefeuille immobilier de Novapierre Allemagne atteint désormais 540,0 M€ pour 55 actifs, avec une très bonne granularité et diversification sur l'ensemble du territoire allemand.

Le succès de Novapierre Allemagne provient également de la gestion active de son portefeuille qui a permis de maintenir un très bon taux d'occupation financier moyen sur l'année 2019 de 96,75 %. Pour atteindre ce très bon résultat, ce ne sont pas moins de 17 nouveaux baux et 15 renouvellements qui ont été négociés en 2019 pour une surface totale de 23 064 m<sup>2</sup>, confortant ainsi la WALT du portefeuille à 6,4 ans.

L'irruption du COVID-19 en Europe et la situation économique et financière en tension au niveau mondial (chute du cours du pétrole et des principales bourses mondiales) rendent difficile les prévisions pour 2020 concernant les marchés immobiliers, y compris en Allemagne pour le secteur des actifs commerces. Mais la gestion de la crise sanitaire en Allemagne s'est traduite par un confinement moins strict et une réouverture rapide des unités de commerces de moins de 800 m<sup>2</sup>. Les Retail Parks comme sous-classe d'actif retail pourraient être moins impactés grâce à leur offre de proximité et de grande consommation, même si cela reste encore difficilement prévisible à ce stade.

Avec des revenus qui proviennent majoritairement de l'activité alimentaire et bricolage, Novapierre Allemagne dispose d'un portefeuille de qualité et résilient pour affronter cette crise.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial

# SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE A CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

18 JUIN 2020

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019</b>	<b>3</b>
<b>CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>4</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>7</b>
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	8
Rapport administratif et financier	11
Vie sociale	14
<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>16</b>
État du patrimoine	16
Variation des capitaux propres	17
Hors Bilan	17
Compte de résultat	18
<b>ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>20</b>
Règles et méthodes comptables	20
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	24
Compte de résultat	24
<b>TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>28</b>
Résultat par part	28
Tableau de financement	29
Évolution du capital	30
Prix et distribution sur valeur de marché	30
Marché secondaire des parts	30
Inventaire détaillé des placements immobiliers	31
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>33</b>
<b>NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>36</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>40</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019	40
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	42
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>44</b>
<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS</b>	<b>46</b>
Résolutions à titre ordinaire	46
Résolutions à titre extraordinaire	49



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur Financier

#### MEMBRES

APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN

Guillaume DELBECQ

Geoffroy DESVIGNES

Christian LADEGAILLERIE

PARIS REALTY FUND (« PAREF »), représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Yann PRIGENT

PRINCIPAL REAL ESTATE, représentée par Guillaume MASSET

SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »), représentée par Dominique CHUPIN

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 & Nick HARRIS

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 : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019



**CAPITALISATION 519,9 MILLIONS D'EUROS**



**7 642 ASSOCIÉS**

**1 999 990**

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	449 029 147 €	Montant total	540 854 892 €
Montant par part	225 €	Montant par part	270 €



### PERFORMANCES

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

5 ans

3,30 %

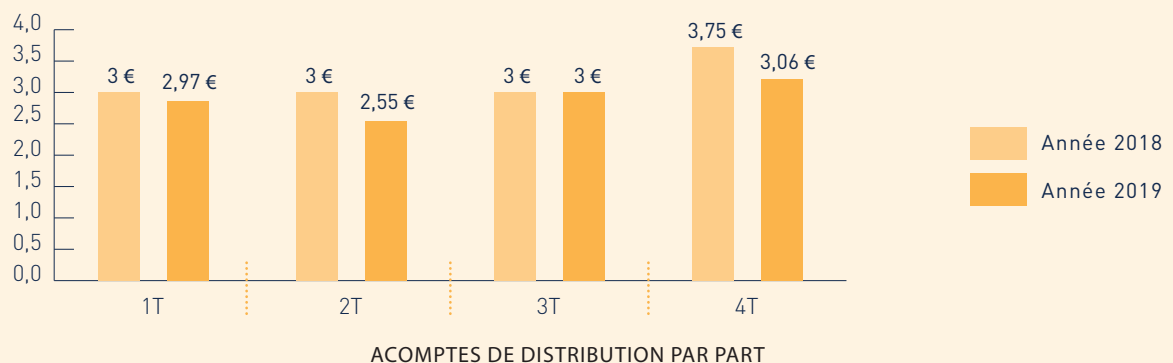
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

**4,45 %**

TAUX DE DISTRIBUTION  
SUR VALEUR DE MARCHÉ  
(TDVM)

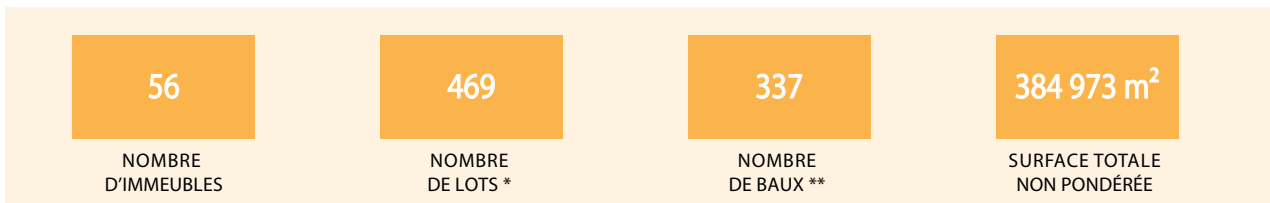


### DISTRIBUTION





## PATRIMOINE

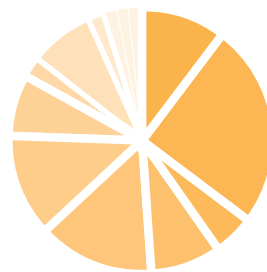


\* Unité locative louée ou non louée / \*\* Unité locative louée



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

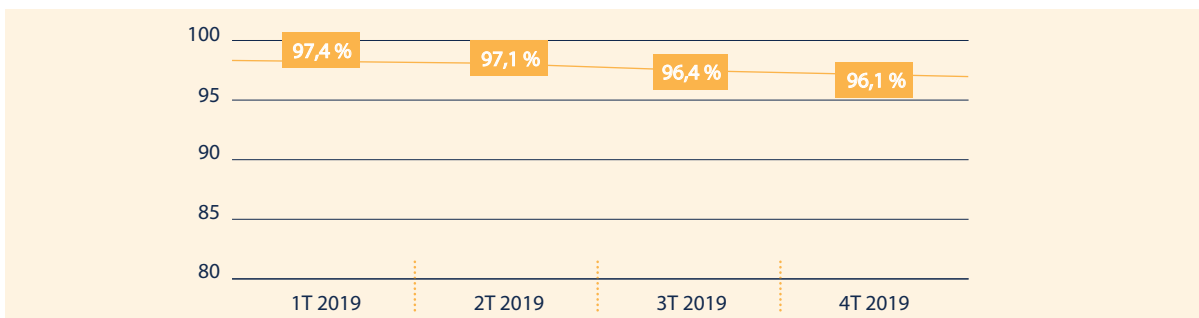
(exprimée en valorisation HD)



Basse-Saxe	10,4 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	25,1 %
Basse Wurtemberg	4,9 %
Hesse	8,8 %
Bavière	14,10 %
Saxe	12,4 %
Schleswig-Holstein	7,7 %
Hambourg	2,4 %
Berlin	7,8 %
Brandebourg	1,9 %
Thuringe	1,7 %
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	1,4 %
Rhénanie-Palatinat	1,5 %



## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2019 \*



\* 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. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI 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 ans minimum.







# 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 25, 26 et 27 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 2019. 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 normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1<sup>er</sup> 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

L'Allemagne, qui dépend fortement de ses exportations, a été touchée fin 2019 par le ralentissement économique mondial et par la hausse de l'incertitude sur les marchés liés notamment au Brexit. La crise du coronavirus pèse sur les prévisions d'exportations pour le T1 2020, notamment concernant le secteur de l'automobile, très dépendant de la Chine.

La croissance allemande était de 0 % au T4 2019 (- 0,2 % par rapport au T3 2019). Les chances que la croissance reprenne au T1 2020 se réduisent à mesure que l'épidémie du coronavirus se développe et pourrait impacter la consommation des ménages.

### 2019 : UNE ANNÉE RECORD SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ALLEMAND

Le montant d'investissements sur le marché immobilier allemand au T4 a atteint 29 Mds€, soit un total de 67,5 Mds€ sur 2019, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à l'année 2018. En particulier, le dernier trimestre 2019 a enregistré une activité particulièrement forte : 43 % de l'investissement annuel a été réalisé durant les trois derniers mois de 2019. De nombreuses transactions majeures ont été conclues : Am Tucherpark à Munich a été vendu à Commerz Real et Hines pour 1 Mds€.

Les investisseurs continuent de se concentrer dans les grandes villes allemandes. 42 Mds€ ont été investis à Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Cologne et Stuttgart, soit 62 % de l'investissement total.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

Plus de 10,1 Mds€ ont été investis dans des actifs commerciaux au cours de 2019, soit une baisse de 4 % par rapport à la même période en 2018, principalement due à la baisse des montants investis dans les commerces de centre-ville.

Les retails parks demeurent la sous-classe d'actif dominante, avec 44 % des transactions (soit une hausse de 1 % par rapport à 2018), suivis par les commerces de centre-ville (28 %, soit une baisse de 9 points) et les centres commerciaux (17 %).

Comme en 2018, la répartition entre les transactions individuelles et les transactions de portefeuilles reste équilibrée avec 49 % de transactions de portefeuilles et 51 % de transactions individuelles.

Les principaux investisseurs Retail en 2019 sont des fonds spéciaux/ouverts, qui représentent 33 % des volumes investis, ce qui correspond à un montant d'investissement de 3,3 Mds€, tandis que les vendeurs sont principalement des fonds cotés (20 %) et des asset/fund managers (20 %).

## PRÉVISIONS 2020

L'irruption du COVID-19 en Europe et la situation économique et financière en tension au niveau mondial (chute du cours du pétrole et des principales bourses mondiales) rend difficile les prévisions concernant l'immobilier et le retail en Allemagne.

En raison des mesures de confinement adoptées par la plupart des pays européens, on observe un certain attentisme de la part des acteurs sur le marché sans toutefois qu'à ce stade cela ait un effet immédiat visible sur les loyers et les taux.

La fermeture en Allemagne des commerces non essentiels, pour une période d'au moins 4 semaines, va affecter l'intégralité du secteur du retail. En raison du manque de visibilité sur l'évolution de la situation, l'impact sur ce secteur reste difficilement chiffrable à ce stade.

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La SCPI Novapierre Allemagne ayant atteint son capital maximum statutaire, les nouvelles souscriptions de parts ne pourront être enregistrées que dans la limite de demandes de retrait éventuelles.

En parallèle, le niveau des investissements est toujours en phase avec la collecte même si les transferts de propriétés prévus en début d'année ont été décalés au deuxième trimestre.

La gestion active du patrimoine a permis la signature cette année de 17 baux et 15 renouvellements de baux pour une surface totale supérieure à 23 000 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier s'est établi à 96,1%.

Enfin, l'acompte sur dividende distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'établit à 3,06 € par part, portant la distribution à 11,58 € par part en 2019, contre 12,75 € par part en 2018. Ce léger retrait par rapport à 2018 s'explique par des souscriptions importantes au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et des transferts d'actifs intervenus plus tard dans l'année. Pour rappel, le dividende 2018 intégrait également la distribution exceptionnelle d'une partie du report à nouveau.

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

12 actifs ont été acquis au cours de l'année 2019 pour un montant de 136 841 353 € représentant une surface de 106 793 m<sup>2</sup>.

Ville	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Activité	Date achat	Prix d'acquisition HD (€)
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7	7 500	Bricolage	4-mai-19	7 300 000
HERBORN	Untere Au 1-12	16 902	Alimentaire / Bricolage	17-mai-19	18 829 200
OELSPLITZ A	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	14 984	Alimentaire / Bricolage	25-mai-19	12 462 060
ALSBACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b	1 390	Alimentaire bio / PAP	1-juin-19	2 425 000
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2	13 587	Alimentaire / PAP	1-juil.-19	32 982 349
ALSBACH I	In der Pfarrtanne 3-5	1 839	Discounter	1-juil.-19	2 475 000
VELBERT	Friedrichstraße 303-311	13 895	Alimentaire / Electronique	17-juil.-19	17 378 284
SHS	Holter Straße 137-147	14 181	Alimentaire / Bricolage	1-août-19	16 307 000
BISCHOFHEIM	Am Schindberg 6	3 331	Discounter / PAP	2-sept.-19	5 175 000
BÜRSTADT	Mainstraße 131	3 198	Alimentaire / Droguerie	1-oct.-19	4 855 000
SUHL	WURZBURGER STRASSE 25	7 997	Alimentaire	12-nov.-19	8 866 400
NAILA	Kronacher Straße 38	7 989	Alimentaire / Bricolage	25-déc.-19	7 786 059
<b>TOTAL</b>		<b>106 793</b>			<b>136 841 353</b>

## 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 542 910 000 €.

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) afin de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

Ce Comité d'évaluation a retenu une valeur du patrimoine qui s'élève à 539 146 517 € pour une valeur nette comptable de 516 857 864 €. Le montant de l'expertise et la valeur retenue par le Comité d'évaluation est différent car le Comité d'évaluation a retenu la valeur d'acquisition des 11 derniers actifs acquis depuis mai 2019 (ajustés de quelques éléments) et non la valeur de l'expertise.

## BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

17 baux ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 7 137 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m <sup>2</sup>
Berlin - LIO / In style cut	01/05/2019	24 180	65
Lio - Berlin / Robin Look	01/07/2019	26 160	112
Riesa / Il Moda	02/04/2019	11 220	94
Riesa / Tedi GmbH & co.KG	01/07/2019	70 800	1 382
Riesa / Spargelhof	01/04/2019	6 000	12
Rottenburg / Lidl	05/06/2019	129 859	342
Giessen / LiLuMa Sports GmbH	01/05/2019	144 721	1 596
Traunreut / Fussl Deutschland GmbH	15/08/2019	100 398	577
Dortmund (Résidentiel)	01/10/2019	5 443	72
Traunreut / Aston TenBrinke	01/07/2019	11 577	114
Oelsnitz / Steven Weiss	01/08/2019	12 000	98
Meschede / Kiosk/Asia George	01/11/2019	11 856	76
Velbert / Lohmann Velbert GbR	01/01/2020	25 056	181
Velbert / Caner Üstüner (Metzgerei)	15/01/2020	16 536	106
Krefeld / Penny	01/01/2020	158 635	1 104
Krefeld / Deichmann	01/06/2020	88 068	556
Gießen / Küchen Walther	01/09/2020	64 800	650

## EMPRUNTS

Un financement de 21,65 M€, mis en place auprès de la Bayern Landesbank en 2015, a été prolongé au 30 décembre 2019 avec un taux d'intérêt fixe à 0,94 % sur une durée de 7 ans.

À fin 2019, l'endettement ressort à 93 850 K€, soit un taux d'endettement de 17,4 %. 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 d'acquisition des actifs immobiliers.

## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 96,1 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2019 s'établit à 96,75 %.

Au 31 décembre 2019, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces\* est de 95,9 %.

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.

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

15 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 15 927 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU RENOUELEMENT	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m <sup>2</sup>
Ransbach Baumbach / Dm	01/01/2021	98 400	800
Ransbach Baumbach / Deichmann	02/11/2020	60 479	505
Rottenburg / Rewe	01/01/2020	261 281	1 950
Dortmund / Multani	01/01/2020	10 463	48
Lingen / Toom	01/01/2019	187 133	6 410
Pfalzgrafenweiler / Ziegler'sBackstube GmbH	01/11/2019	50 245	223
Riesa / Wreessmann	31/03/2020	131 759	1 201
Krefeld / Deichmann	31/08/2020	123 662	810
Herzogenrath / Kaiser-Klassmann GbR	31/12/2019	20 273	107
Ransbach Baumbach / Takko	31/10/2020	53 380	450
Schloß Holte-Stukenbrock / Bäckerei/Café	31/12/2019	24 000	212
Ulm / Rewe	30/04/2023	244 800	2 198
Krefeld / Dänisches Bettenlager	30/06/2020	77 735	825
Traunreut / Transact	30/11/2021	3 600	1
Herborn / Bäckerei Moos	16/11/2020	27 548	187

### CONGÉS REÇUS

16 congés ont été reçus au cours de l'exercice 2019 pour une surface de 4 622 m<sup>2</sup>.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE DE CONGÉS EFFECTIVE	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m <sup>2</sup>
Herzogenrath / Wohlrab	31/03/2019	27 000	337
Meschede / Eva Szinglober	30/09/2019	7 752	76
Dortmund / Ilas	31/05/2019	4 800	72
Dortmund / Easyberater 24	30/09/2019	7 728	92
Giessen / GI Gastro	30/06/2019	82 955	630
HH-Steinbeker / Peter Köpke & Julia Friederici	28/06/2019	5 795	75
Riesa / Le Van Phong	31/05/2020	21 197	91
Dortmund / Thomas & Nadine Mann	31/08/2019	5 328	70
Traunreut / Kaut-Bullinger	14/08/2019	86 039	604
Dortmund / Thomas & Nadine Mann	31/08/2019	5 328	70
Riesa / Obsthof Wurzen GmbH	31/07/2020	500	
Meschede / Weiberkram mit Eva	30/09/2019	7 752	76
Finsterwalde / Mauermann	30/09/2019	7 907	
Krefeld / Aldi	31/12/2019	199 648	1 324
Stockstadt / KMS	31/01/2020	10 140	170
Velbert / Autohaus Rosenthal	31/12/2020	95 770	935

### ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en Europe pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêt des comptes, d'en apprécier l'impact.

## ■ 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 2 000 000 parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 1 727 293 parts à 1 999 990 parts soit une hausse de 272 697 parts, par émission de 313 391 parts moins le rachat de 11 201 parts et l'annulation de 29 493 parts.

Le capital a donc augmenté de 15,8 % en 2019.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2019, 11 201 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

### CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 727 293	264 543	510	2 026	1 989 300	7 550
II	1 989 300	33 113	2 982	19 439	1 999 992	7 612
III	1 999 992	7 493	4 198	7 143	1 996 144	7 611
IV	1 996 144	8 242	3 511	885	1 999 990	7 642

#### MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

3 572 ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

#### 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 2019, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

### ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019		31/12/2018	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	426 044 894	213	371 365 842	215
Valeur de réalisation (2)	449 029 147	225	390 474 335	226
Valeur de reconstitution (3)	540 854 892	270	464 677 187	269

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. 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 1<sup>er</sup> octobre 2018. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

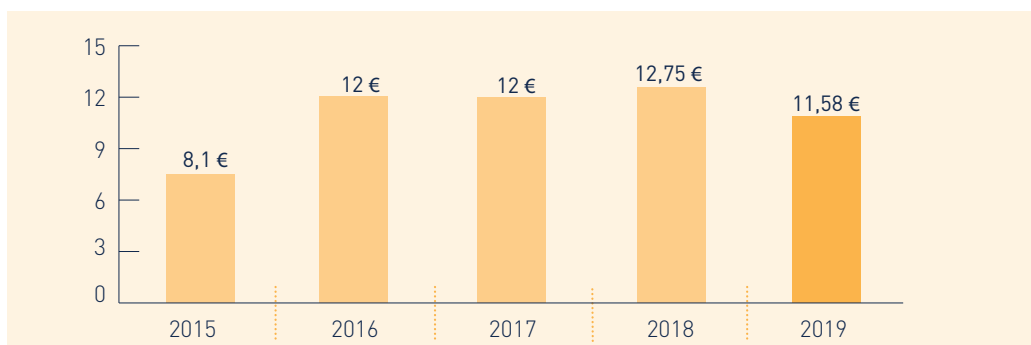
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 20 502 279 €.

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

<b>Report à nouveau après affectation du résultat 2018</b>	<b>179 031</b>
<b>Résultat 2019</b>	<b>20 502 279</b>
Acompte sur distribution	- 20 478 158
<b>Affectation du résultat 2019</b>	<b>24 122</b>
<b>Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat</b>	<b>203 153</b>

## DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le dividende distribué sera de 11,58 € contre 12,75 € en 2018.

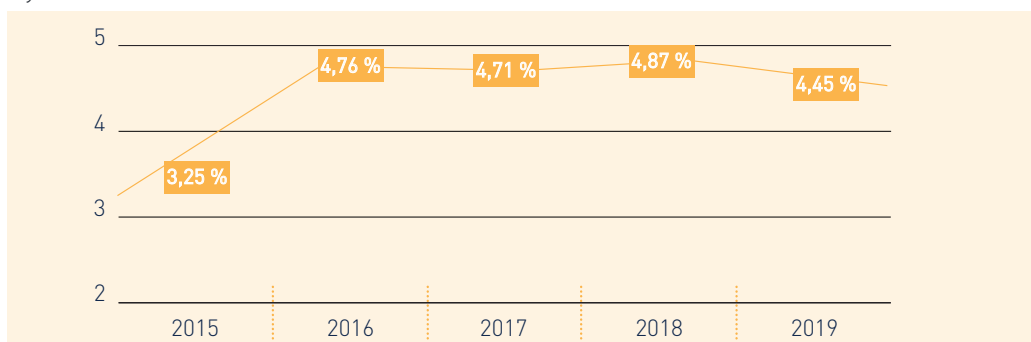
Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 5,04 € en 2014, 8,1 € en 2015, 12 € en 2016, 12 € en 2017 et 12,75 € en 2018.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 11,58 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,45 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2019, soit 260 €.

*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*



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

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Le taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI s'élève à 3,30 %.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

5 ans

3,30 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE  
(TRI)

*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.*

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

### 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 de 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 7,83 M€ HT en commission de souscription (10 % HT des capitaux collectés) et 3,17 M€ 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 2019, 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 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

#### Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

964 714 euros, soit 80 % 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 :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

#### Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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 (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE PAREF GESTION

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.

### Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau réalisés par 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 PAREF Gestion ;

Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.

## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de 13,96 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 12,80 euros.

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne s'élève à 232,39 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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

À cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de neuf (9) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats du commissaire aux comptes titulaire, la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, et du commissaire aux comptes suppléant, Madame Annick CHAUMARTIN, arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

À cette occasion, il est proposé aux associés de renouveler ces mandats pour une nouvelle durée de six exercices soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.







## COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

### ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019		31/12/2018	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
► <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
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	516 857 864	539 146 517	377 360 107	396 216 200
Immobilisations en cours					
► <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-695 600		- 252 400	
Provisions pour risques et charges					
► <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>					
Immobilisations financières contrôlées	3	-		-	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		<b>516 162 264</b>	<b>539 146 517</b>	<b>377 107 707</b>	<b>396 216 200</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Immobilisations financières non contrôlées	4	-	-	-	-
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		-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5	703 040	703 040	18 276 534	11 069 694
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► <b>CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	6	2 135 283	2 135 283	1 983 513	1 983 513
Autres créances	7	14 115 811	14 115 811	8 062 058	15 268 898
Provision pour dépréciation des créances	6	- 238 767	- 238 767	- 131 746	- 131 746
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					-
Fonds de remboursement	8				-
Autres disponibilités	9	4 240 250	4 240 250	75 047 272	75 047 272
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>20 955 617</b>	<b>20 955 617</b>	<b>103 237 630</b>	<b>103 237 630</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
► <b>DETTES</b>					
Dettes financières	10	- 93 960 245	- 93 960 245	- 93 916 916	- 93 916 916
Dettes d'exploitation	11	- 3 728 071	- 3 728 071	- 13 541 971	- 13 541 971
Dettes diverses		- 13 764 679	- 13 764 679	- 2 159 649	- 2 159 649
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>- 111 452 995</b>	<b>- 111 452 995</b>	<b>- 109 618 536</b>	<b>- 109 618 536</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances	7	-	-	195 688	195 688
Produits constatés d'avance	11	- 9 285	- 9 285	- 11 405	- 11 405
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		389 293	389 293	454 757	454 757
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>380 008</b>	<b>380 008</b>	<b>639 041</b>	<b>639 041</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>426 044 894</b>		<b>371 365 842</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>449 029 147</b>		<b>390 474 335</b>

## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2018 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit		336 894 400		62 562 800	399 457 200
Capital en cours de souscription		8 564 400		- 8 023 600	540 800
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2</b>				
Primes d'émission ou de fusion		88 589 120		18 463 043	107 052 163
Primes d'émission en cours de souscription		2 505 294		- 2 343 054	162 240
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 65 366 404		- 15 755 857	- 81 122 262
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>3</b>			- 248 400	- 248 400
<b>RÉSERVES</b>					
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4</b>	<b>687 475</b>	<b>- 508 444</b>	<b>- 0</b>	<b>179 031</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>5</b>	<b>13 932 460</b>	<b>- 13 932 460</b>	<b>20 502 279</b>	<b>20 502 279</b>
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	<b>5</b>	<b>- 14 440 904</b>	<b>14 440 904</b>	<b>- 20 478 158</b>	<b>- 20 478 158</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>371 365 841</b>	<b>-</b>	<b>54 679 053</b>	<b>426 044 894</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties	93 850 000	93 850 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>TOTAL</b>	<b>93 850 000</b>	<b>93 850 000</b>

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	1	31 655 717	22 742 367
Charges facturées	2	3 530 428	2 152 940
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	718 878	900
Reprises de provisions	4	85 988	218 825
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>35 991 010</b>	<b>25 115 032</b>
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	- 3 530 428	- 2 843 947
Travaux de gros entretiens	5	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	- 2 156 528	- 1 744 206
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	- 443 200	- 252 400
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	- 193 008	- 131 746
Autres charges immobilières	8	- 2 113 013	- 1 559 160
Charges d'intérêts des emprunts	9	- 1 335 708	- 802 347
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		<b>- 9 771 885</b>	<b>- 7 333 806</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		<b>26 219 125</b>	<b>17 781 226</b>
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	15 755 857	16 177 676
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>15 755 857</b>	<b>16 177 676</b>
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	11	- 10 999 086	- 18 451 913
Charges d'exploitation de la société	12	- 2 162 576	- 1 310 149
Diverses charges d'exploitation	13	- 8 184 706	- 147 934
Dotations aux amortissements d'exploitation		- 118 378	- 81 880
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 21 464 745</b>	<b>- 19 991 876</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		<b>- 5 708 888</b>	<b>- 3 814 200</b>
► <b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		28	
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>28</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>28</b>	<b>-</b>
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		- 7 986	- 34 565
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>- 7 986</b>	<b>- 34 565</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>- 7 986</b>	<b>- 34 565</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>20 502 279</b>	<b>13 932 460</b>





## 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

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

fonctionner. Comme le prévoit le plan comptable SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'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**

	31/12/2018	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2019
Terrains nus						-
Terrains et constructions	377 360 107	138 669 212	1 076 945	248 400	-	516 857 864
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
<b>TOTAL</b>	<b>377 360 107</b>	<b>138 669 212</b>	<b>1 076 945</b>	<b>248 400</b>	<b>-</b>	<b>516 857 864</b>

Des travaux de rénovation ont également été affectés en immobilisations suite à une étude minutieuse des travaux réalisés dans le cadre de la rénovation ou restructuration apportant une valeur notable à l'actif ou de remplacement/renouvellement (Menuiseries, charpente, chauffage-ventilation-climatisation, étanchéité, électricité, plomberie et sanitaires, travaux de mise en conformité, appareil de lavage. Les travaux de gros entretien restants concernent des travaux maintenant l'actif en état (nettoyage de façade, travaux de réfection de menuiseries, sols, revêtements et de remplacement de petits équipements ainsi que les travaux de partie commune). Les travaux concernés feront l'objet de sortie en immobilisation de remplacement affectant le compte de réserve de plus-values.

**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 01/01/2019	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	162 000		398 000			560 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	54 400		45 200			99 600
Dépenses prévisionnelles sur N+3	36 000					36 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4						
Dépenses prévisionnelles sur N+5						
<b>TOTAL</b>	<b>252 400</b>	<b>-</b>	<b>443 200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>695 600</b>

**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 OPCl.

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 2019.

**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 OPCl.

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 2019.

**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 2019 ne concerne que les loyers impayés au 31.12.2019, ainsi que les créances douteuses. Il s'élève à 2 135 K€ (6,07 % des loyers et charges facturées) contre 1 984 K€ (7,97 % des loyers et charges facturées) au 31 décembre 2018.

Les créances locataires douteuses, constatées immédiatement dès impayé s'élèvent à 284 K€ et sont dépréciées à hauteur de 239 K€ HT.

La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 193 K€ et la reprise à 86 K€.

## CRÉANCES LOCATAIRES

	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	1 851 151	1 826 735
Créances douteuses	284 133	156 778
Dépréciation des créances locataires	- 238 767	- 131 746
<b>TOTAL</b>	<b>1 896 516</b>	<b>1 851 766</b>

	31/12/2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2019
Evolution des dépréciations	131 746	- 193 008	85 988	238 767
<b>TOTAL</b>	<b>131 746</b>	<b>- 193 008</b>	<b>85 988</b>	<b>238 767</b>

## 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 14 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 incluent des frais d'immobilisations d'immeubles non acquis pour 1,2 M€ ; Ce compte intègre un produit à recevoir au titre des frais engagés sur l'immeuble AUERBACH qui seront remboursés en 2020 à la SCPI (592 K€ payés, et

490 K€ pris en charge par le vendeur) ,ainsi que des versements pour 7,7 M€ effectués vers les notaires pour l'acquisition de nouveaux actifs( dont le portefeuille de 6 actifs "Rio 6" pour 3 100 K€, « SHS » pour 2 223 K€ et Via Regia 1 500 K€).

Enfin les autres débiteurs comprennent pour 2,1 M€ qui ont été régularisés ou apurés en janvier 2020.

## AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	2 913 282	3 523 224
Syndics		
Autres débiteurs	11 202 529	4 538 834
Charges constatées d'avance	-	195 688
<b>TOTAL</b>	<b>14 115 811</b>	<b>8 257 746</b>

## 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 par la SCPI Novapierre Allemagne.

## 9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2019 s'élève à 4,2 M€ contre 75 M€ au 31 décembre 2018.



## 10. Dettes financières

### DETTES FINANCIÈRES

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts Concours bancaires courants	93 850 000	93 850 000
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>93 850 000</b>	<b>93 850 000</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>110 245</b>	<b>66 916</b>
<b>TOTAL</b>	<b>93 960 245</b>	<b>93 916 916</b>

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 30/06/2023, au 29/08/2025 et au 30/12/26 ; l'échéance initialement prévue au 30/12/2019 a été prorogée au 30/12/2026 pour 21,65 M€. Les montants sont détaillés dans les tableaux ci-après :

### ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	-	18 530 000	61 650 000	80 180 000
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"		13 670 000		13 670 000
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>32 200 000</b>	<b>61 650 000</b>	<b>93 850 000</b>

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	93 850 000	93 850 000
Autres emprunts		-
<b>TOTAL</b>	<b>93 850 000</b>	<b>93 850 000</b>

### CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû	Taux	Échéance	I.R.A.
Bayern landesbank	21 650 000	0,94 %	30/12/2026	
Bayern landesbank	40 000 000	1,57192 %	29/08/2025	
Bayern landesbank -Tranche 1	10 000 000	0,9598 %	30/06/2023	
Bayern landesbank -Tranche 2	8 530 000	0,918 %	30/06/2023	
	<b>80 180 000</b>			

## 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 pour 3 728 K€ (dont 1 167 K€ de commission de gestion). Le compte Etat pour 4 016 € comprend principalement les impôts payés en Allemagne (TVA et impôts sur le résultat allemand) ;

Les dividendes à versés correspondent aux dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 pour 6 M€ et aux rejets de dividendes en

attente de dénouement (comptes bloqués dans le cadre des successions notamment) ;

Les autres créiteurs correspondent à des retenues de garantie pour 3,5 M€ prévues dans les actes d'acquisition jusqu'à réalisation des obligations indiqués dans ces actes.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 9 K€.

## AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2018
Locataires créditeurs	157 591	190 529
Fournisseurs et comptes rattachés	3 728 071	5 892 216
Etats et autres collectivités	4 016 889	2 564 776
Autres créditeurs	3 565 726	2 132 727
Dividendes	6 024 473	4 921 372
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>17 492 750</b>	<b>15 701 620</b>
Produits constatés d'avance	9 285	11 405
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>17 502 035</b>	<b>15 713 025</b>

## ■ 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.

#### 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 2019.

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 prélevé 7,8 M€ de commission de souscription et 7,9 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 2019.

De sorties de composant liés aux travaux de remplacement de composant ont impacté le poste gain et perte sur capital pour 248 K€.

#### 4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 179 031 € après affectation du résultat 2018.

Après affectation du résultat de 2019, il s'élèvera à 203 153 €.

#### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 20 502 279 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 20 478 158 €.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2018 soit :

Résultat de l'exercice 2018 = 13 932 460 €

Report à nouveau = 687 475 €

Distribution = 14 440 904 €

Le solde en report à nouveau = 179 031 €

## ■ 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 2019 s'élèvent à 31,6 M€ contre 22,7 M€ pour 2018. Cette progression s'explique par la croissance du patrimoine.

#### 2. Charges facturées

Le montant de 3,5 M€ se décompose entre la refacturation des charges immobilières locatives et les refacturations d'honoraires.

#### 3. Produits annexes

Le montant des produits annexes correspond à des indemnités locatives versées en compensation de loyers suite aux acquisitions de SUHL et Giessen.

#### 4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de créances douteuses de 85 K€.

#### 5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 5,6 M€ (charges d'exploitation locatives pour 2,5 M€, d'entretien et de réparation pour 1,9 M€ et taxes pour 1,2 M€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires.

#### 6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 443 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant à la note 2 de l'état du patrimoine.

#### 7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 193 K€.

#### 8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires de concierge, d'honoraires techniques, de property et facility management, de diagnostic et les assurances pour 2 113 K€.

#### 9. 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 1 335 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

#### 10. Transfert de charges d'exploitation

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions, une partie des frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

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

#### 11. Commission de la société de gestion

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 3,17 M€ (10 % des produits locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 7,83 M€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 1 556 € (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€)

#### 12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 51 K€, du dépositaire pour 52 K€, de recherche d'immeuble pour 102 K€, d'avocats pour 202 K€, d'expertise d'immeubles pour 113 K€, des honoraires diverses pour 19 K€ et les impôts et taxes (y compris Impôts allemand 1 621 K€) pour 1 622 K€.

#### 13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais d'acquisition d'immeubles pour 7,9 M€, et les services bancaires pour 73 K€, ainsi que les frais de fonctionnement pour 189 K€.

Les frais de fonctionnement comprennent les jetons de présence pour 40 K€ avec un rappel de 2018 de 20 K€, les honoraires de dépositaire pour 61 K€, des frais de rapport annuel pour 63 K€, des frais de conseil de surveillance pour 6 K€ et diverses charges pour 19 K€.

### RÉSULTAT FINANCIER

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

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à - 7 986 € suite à des ajustements de comptes property.



### **INFORMATIONS AU TITRES DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES**

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 11 ci-avant.

### **EVÈNEMENTS IMPORTANTS - POST CLOTÛRE**

Au niveau de la SCPI Novapierre Allemagne, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART \*

Le résultat par part de l'exercice 2019 s'établit à 11,6 € par part contre 12,5 € en 2018.

	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>										
Recettes locatives brutes	21,00	99,00	20,00	100,00	21,50	100,0	22,2	100,0	20,0	98,0
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Produits financiers	-	1,00	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Produits divers (2)	0,00	0,00	-	-	-	-	0,00	0,0	0,41	2,0
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>21,00</b>	<b>100,00</b>	<b>20,00</b>	<b>100,00</b>	<b>21,5</b>	<b>100,0</b>	<b>22,2</b>	<b>100,0</b>	<b>20,4</b>	<b>100,0</b>
<b>► CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	2,00	9,00	2,00	9,00	1,90	9,00	2,0	9,1	1,8	8,8
Autres frais de gestion (3)	3,00	13,00	2,00	8,00	1,30	6,20	1,3	6,0	1,4	6,8
Charges locatives et entretien du patrimoine	3,00	12,00	3,00	17,00	5,30	24,70	5,5	24,7	4,4	21,7
Charges financières	1,00	5,00	1,00	4,00	0,80	3,50	0,7	3,2	0,8	3,7
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,00</b>	<b>40,00</b>	<b>8,00</b>	<b>38,00</b>	<b>9,30</b>	<b>43,3</b>	<b>9,5</b>	<b>43,0</b>	<b>8,4</b>	<b>41,0</b>
<b>► Amortissement net</b>										
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
- autres	-	-	-	-	0,10	0,50	0,1	0,3	0,1	0,3
<b>► Provisions nettes</b>										
- pour travaux	2,00	7,00	-	-	0,10	0,30	0,2	1,0	0,3	1,2
- autres	-	-	-	-	-	0,11	- 0,1	- 0,3	0,1	0,3
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,00</b>	<b>7,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,20</b>	<b>0,90</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10,00</b>	<b>47,00</b>	<b>8,00</b>	<b>38,00</b>	<b>9,50</b>	<b>44,20</b>	<b>9,7</b>	<b>44,0</b>	<b>8,7</b>	<b>42,9</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>11,0</b>	<b>53,0</b>	<b>13,0</b>	<b>62,0</b>	<b>11,9</b>	<b>55,8</b>	<b>12,5</b>	<b>56,0</b>	<b>11,6</b>	<b>57,1</b>
Variation report à nouveau	1,00	7,00	1,00	2,00	- 0,02	- 0,1	- 0,33	- 1,5	0,05	0,2
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Revenus distribués	10,00	46,00	12,00	59,00	12,00	55,90	12,75	57,5	11,58	56,9
<b>Nombre de parts au 31.12</b>	<b>344 534</b>		<b>644 116</b>		<b>1 056 555</b>		<b>1 727 294</b>		<b>1 999 990</b>	
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>	<b>193 182</b>		<b>412 675</b>		<b>691 508</b>		<b>1 121 835</b>		<b>1 763 032</b>	

\* 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

	31/12/2018	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	436 553 214	70 659 189	507 212 403
Cessions d'immeubles		0	
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	-	0	-
Bénéfice hors plus-values de cession	13 932 460	6 569 819	20 502 279
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	687 475	-508 444	179 031
Variation des dettes à long terme	93 850 000	0	93 850 000
Variation des dettes à court terme	15 768 536	1 834 459	17 602 995
Dotations nettes aux provisions	-386 641	702 233	315 592
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>560 405 045</b>	<b>79 257 255</b>	<b>639 662 300</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	376 551 140	140 555 125	517 106 265
Commission de souscription	40 734 590	7 833 514	48 568 104
Frais d'acquisition	24 631 814	7 922 344	32 554 158
Variation des valeurs réalisables	20 983 519	- 4 268 152	16 715 367
Fonds de remboursement	0	0	0
Dividendes	14 440 904	6 037 254	20 478 158
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>477 341 967</b>	<b>158 080 084</b>	<b>635 422 051</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>83 063 078</b>	<b>- 78 822 829</b>	<b>4 240 249</b>
Passif exigible	- 15 768 536	- 1 834 459	-17 602 995
Variation des valeurs réalisables	20 983 519	- 4 268 152	16 715 367
Solde du dividende	-4 921 372	- 1 103 101	- 6 024 473
Cessions en cours		0	
Acquisitions en cours		0	
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>83 356 689</b>	<b>- 86 028 541</b>	<b>- 2 671 852</b>

(\*) 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
	€	€			€	€
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
2019	399 998 000	70 659 189	1 999 990	7 642	7 833 514	260

\* 5 derniers exercices

## ■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ \*

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ..	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2016	250	225	12	4,8	1,08
2017	255	229,50	12	4,71	0,87
2018	255	229,50	12,75	4,87 ***	0,66
2019	260	234	11,58	4,45	0,40
2020	260	234	NA	NA	0,09

\* 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			€
2015	261	0,08	0	15 jours	225
2016	1 190	0,18	0	15 jours	1 050
2017	1 748	0,17	0	15 jours	75
2018	5 738	0,33	0	15 jours	0
2019	11 201	0,56	0	15 jours	1 556

\* 5 derniers exercices



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m <sup>2</sup>	Valeur HD 2019		Valeur HD 2018	
				Comptable (€)	Estimée (€) (1)	Comptable (€)	Estimée (€) (1)
MOOSBURG	Degernpoint M1	07/08/14	6 828	9 382 245		9 375 000	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88	13/08/14	5 827	6 761 378		6 500 000	
<b>ACQUISITIONS 2014</b>			<b>12 655</b>	<b>16 143 623</b>	<b>22 270 000</b>	<b>15 875 000</b>	<b>21 980 000</b>
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	
MESCHEDE	Le-Puy-Strasse 34	01/03/15	5 219	6 604 744		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	3 390 769		3 240 769	
TOENISVORST	Alter Graben 4	01/03/15	1 890	3 630 385		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	
<b>ACQUISITIONS 2015</b>			<b>25 023</b>	<b>38 620 000</b>	<b>41 660 000</b>	<b>38 300 002</b>	<b>40 840 000</b>
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200	23/01/16	3 575	3 317 562		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	4 875	8 616 502		8 300 000	
HAREN EMMELN	Emmeln Strasse 100	20/07/16	1 851	1 633 080		1 633 080	
MEPPEN	Fürstenbergstrasse 17	20/07/16	1 685	1 414 394		1 409 100	
GEESTE DALUM	Meppener Strasse 9	05/08/16	2 241	1 738 440		1 738 440	
HOOGSTEDE	Hauptstrasse 57	20/07/16	1 430	1 501 380		1 501 380	
NORTRUP	Farwickstrasse 1a	17/06/16	1 662	1 356 510		1 356 510	
BAKUM	Darener Strasse 6	17/06/16	1 795	1 422 360		1 422 360	
RIESTE	Roggenkamp 1	17/06/16	1 440	1 237 980		1 237 980	
NEUENKIRCHEN	Bramscher Strasse 5	17/06/16	1 686	1 251 150		1 251 150	
RIESA	Riesapark 2-6	26/07/16	52 110	42 507 782		41 147 799	
RANSBACH-BAUMBACH	Pleurtuit Strasse 5	30/05/16	5 307	8 216 929		8 040 000	
GIESSEN	Schiffenberger Weg 115	14/09/16	5 137	7 397 792		7 294 643	
SEESSEN	Braunschweiger strasse 30, 32, 34 & 36	02/12/16	5 258	8 928 575		8 928 575	
<b>ACQUISITIONS 2016</b>			<b>100 647</b>	<b>101 349 325</b>	<b>102 910 000</b>	<b>99 384 907</b>	<b>102 280 000</b>
HOLLE	Bindersche Strasse 5	29/03/17	1 602	2 326 000		2 326 000	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6	15/09/17	4 367	5 640 000		5 640 000	
BERLIN	Lankwitzer Straße 19	30/09/17	12 620	32 105 866		32 400 000	
HERZOGENRATH	Voccarthstrasse 65-69	31/12/17				15 143 573	
<b>ACQUISITIONS 2017</b>			<b>18 589</b>	<b>40 071 866</b>	<b>50 620 000</b>	<b>55 509 573</b>	<b>65 742 476</b>
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10	1-janv.-18	24 282	24 023 573		8 880 000	
FLENSBURG	Kappelner Strasse 71	1-janv.-18	1 717	2 660 000		2 660 000	
STADE	Haddorfer Grenzweg 2-2A	1-janv.-18	4 433	5 184 088		5 190 000	
HAMBOURG	Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A	1-janv.-18	2 653	4 100 000		4 100 000	
HAMBOURG	Kandinskyallee 4-12	1-janv.-18	2 924	9 220 000		9 220 000	
GIFHORN	Raiffeisenstrasse 2	1-janv.-18	4 853	7 530 000		7 530 000	
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8	24-mars-18	12 739	24 070 000		24 070 000	
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/Taunusstraße 5-7, 11	18-mai-18	6 352	10 800 000		10 800 000	
KREFELD	Hafelstraße 237	31-août-18	8 241	15 355 000		15 355 000	
LINGEN	Schillerstraße 6-10	8-sept-18	14 563	13 045 000		13 055 000	
BAD HARZBURG	Am Güterbahnhof 1	18-sept-18	3 750	7 200 000		7 200 000	
FINSTERWALDE	Sonnenwalder Straße 100	30-nov-18	9 862	10 058 356		10 075 000	
PRISDORF	Peiner Hag 1	14-août-18	20 892	38 356 200		38 356 200	
LEMGO	Bruchweg 14	12-sept-18	4 004	8 065 000		8 065 000	
<b>ACQUISITIONS 2018</b>			<b>121 265</b>	<b>179 667 218</b>	<b>182 500 000</b>	<b>164 556 200</b>	<b>165 373 724</b>
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7	4-mai-19	7 500	7 300 000			
HERBORN	Untere Au 1-12	17-mai-19	16 902	18 829 200			
OELS NITZ A	Pflockenstrasse 28, O9376 Oelsnitz Erzgebirge	25-mai-19	14 984	12 462 060			
ALSBACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b	1-juin-19	1 390	2 425 000			
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2	1-juil.-19	13 587	32 982 349			
ALSBACH I	In der Pfarrtanne 3-5	1-juil.-19	1 839	2 475 000			
VELBERT	Friedrichstraße 303-311	17-juil.-19	13 895	17 378 284			
SHS	Holter Straße 137-147	1-août-19	14 181	16 307 000			
BISCHOFSHHEIM	Am Schindberg 6	2-sept.-19	3 331	5 175 000			
BÜRSTADT	Mainstraße 131	1-oct.-19	3 198	4 855 000			
SUHL	WURZBURGER STRASSE 25	12-nov.-19	7 997	8 866 400			
NAILA	Kronacher Straße 38	25-déc.-19	7 989	7 786 059			
<b>ACQUISITIONS 2019</b>			<b>106 794</b>	<b>136 841 353</b>	<b>139 186 517</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>384 973</b>	<b>512 693 385</b>	<b>539 146 517</b>	<b>373 625 682</b>	<b>396 216 200</b>

(1) La valeur estimée est basée sur la valeur d'expertise actualisée au 31/12/2019 ainsi que la valeur retenue par Paref Gestion.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Le Conseil de Surveillance est heureux de vous présenter la situation de Novapierre Allemagne pour l'exercice 2019 :

## 1) La situation du marché allemand

Le marché de l'investissement immobilier est resté soutenu en Allemagne en 2019, en particulier sur notre segment des retails parks, preuve de la pertinence du choix initial fait lors de la création de Novapierre Allemagne fin 2013. Cependant, la situation actuelle avec les conséquences de la propagation du covid-19, nous place dans une relative incertitude. Néanmoins, la situation économique en Allemagne reste bien meilleure qu'en France et les règles du confinement ont été bien moins contraignantes, en particulier pour l'exploitation des commerces de détail.

## 2) La situation de Novapierre Allemagne

Notre rendement a été de 4,45 % en 2019 en diminution substantielle par rapport aux 4,99 % de 2018. Notre taux d'occupation financier reste néanmoins très satisfaisant grâce à la qualité du travail de gestion effectué par notre intermédiaire en Allemagne. La diminution du rendement en 2019 est la conséquence de l'accélération de la collecte fin 2018 et début 2019, de sa non maîtrise, et de l'impossibilité d'investir aussi rapidement que ces dernières années dans des biens de qualité. Les 137 millions d'euros correspondant à cette collecte n'ont pu être totalement investis que début 2020. Novapierre Allemagne ayant atteint sa capitalisation maximum statutaire (520 millions d'euros) en avril 2019, il n'y a désormais plus de risque de dilution. Novapierre Allemagne compte maintenant une excellente diversification avec 61 biens (55 fin 2019) situés dans toute l'Allemagne et valorisés plus de 500 millions d'euros. La capacité d'endettement statutaire a été largement utilisée pour profiter de la faiblesse des taux d'intérêts. Le Conseil de Surveillance veillera à ce que l'endettement demeure maîtrisé et que nos risques ne soient pas repoussés à terme. Il a fermement recommandé à la Société de Gestion de commencer à amortir la dette.

## 3) L'avenir de Novapierre Allemagne

Les 137 millions d'euros investis entraîneront une augmentation de nos produits et donc de notre rendement en 2020. Mais les conséquences du confinement liées à la propagation du virus auront aussi un impact encore inconnu sur le résultat 2020 (fermeture momentanée des commerces non essentiels entraînant des renégociations de loyers). Nous pouvons cependant prévoir que les pertes de loyers commerciaux seront inférieures en Allemagne que celles des loyers commerciaux en France. Ainsi, notre véhicule, Novapierre Allemagne mérite incontestablement d'être conservé.

## 4) Le renouvellement du Conseil de Surveillance

Nous vous rappelons que les membres indépendants du Conseil de Surveillance n'ont cessé durant ce mandat de défendre nos intérêts d'Associés de Novapierre Allemagne face à la Société de Gestion, PAREF Gestion, et à son partenaire PRINCIPAL. Ils ont dû faire comprendre à la Société de Gestion et aux nouveaux actionnaires de PAREF que Novapierre Allemagne appartient à ses Associés et non à son gestionnaire. Les membres indépendants ne comprennent pas les candidatures au Conseil de Surveillance de PAREF et de PRINCIPAL qui sont en situation de conflit d'intérêt potentiel sur presque tous les sujets abordés. Ainsi, seuls les membres indépendants du Conseil de Surveillance ont défendu les intérêts des Associés dans le projet d'augmentation massive de capital début 2019, (proposé par PAREF et PRINCIPAL) et que notre Société de Gestion envisageait à son intérêt exclusif, au détriment des Associés existants qui auraient été dilués.

Aussi, nous ne pouvons que vous recommander de renouveler les membres indépendants du Conseil de Surveillance, qui ont défendu avec assiduité, constance et rigueur les intérêts de l'ensemble des Associés. La performance future de Novapierre Allemagne en dépend.

C'est pourquoi le Conseil de Surveillance vous encourage à participer à l'Assemblée Générale le 18 juin prochain, personnellement si les conditions sanitaires le permettent ou, à défaut, au moyen de votre vote par correspondance, et à y adopter les résolutions toutes contrôlées et soutenues par le Conseil de Surveillance.

Dans cette attente, nous vous adressons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, nos meilleures salutations,

Paris, le 19 mai 2020

Pour le Conseil de Surveillance,  
Jacques de JUVIGNY





## NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat des neuf membres du Conseil de surveillance :

- APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN (anciennement APICIL ASSURANCES)
- Jacques de JUVIGNY
- Guillaume DELBECQ
- Geoffrey DESVIGNES
- Christian LADEGAILLERIE
- PARIS REALTY FUND, représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO
- Yann PRIGENT
- PRINCIPAL REAL ESTATE, représentée par Guillaume MASSET
- SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »), représentée par Dominique CHUPIN

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	APICIL EPARGNE (anciennement APICIL ASSURANCES)	Bertrand JOUNIN	52	Le représentant est directeur général d'APICIL AM et directeur général et membre du directoire de GRESHAM Banque.  APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite.  APICIL Epargne détient trois autres mandats de membre de Conseil de surveillance de SCPI.	50 301
2	de JUVIGNY	Jacques	55	Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention	850
3	DELBECQ	Guillaume	47	Cadre compagnie d'assurance	718
4	DESVIGNES	Geoffroy	71	Consultant directeur général de société, diplômé ESCP, biculturel germanique, directeur général de sociétés de conseil franco-germaniques, spécialisé dans la distribution, associé de fonds immobiliers et de SCPI aux USA, Luxembourg, Allemagne et en France, gestionnaire de biens en direct.	218

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE  (à la date de l'assemblée)	PROFESSION  (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
5	LADEGAILLERIE	Christian	70	<p>Expérience dans le domaine immobilier depuis 1973.</p> <p>Associé fondateur et gérant de 8 SCI patrimoniales composées de murs de boutiques.</p> <p>Propriétaire et gestionnaire à titre personnel d'un parc immobilier composé d'immeubles, de pavillons et de murs de boutiques.</p> <p>Investisseur et membre de 2 conseils de surveillance et de 2 conseils d'administration de start-up.</p> <p>Membre fondateur de plusieurs agences immobilières et sociétés de marchand de biens.</p> <p>Expérience tant dans le domaine de la construction-rénovation, que dans les domaines juridiques, comptables et fiscaux.</p>	2 100
6	PARIS REALTY FUND  (« PAREF »)	Antoine ONFRAY	36	Le représentant est directeur général délégué de la société PAREF, foncière cotée.	1 000
7	PRIGENT	Yann	60	Médecin biologiste	282
8	PRINCIPAL REAL ESTATE	Guillaume MASSET	46	Le représentant est président de Principal Real Estate SAS et Head of Transactions & Asset Management Europe.	600
9	SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »)	Dominique CHUPIN	60	<p>Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par notre groupe familial.</p> <p>SNRT est associée dans 25 autres SCPI et a des mandats dans 10 autres.</p>	6 827

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont les suivants (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT LEGAL	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
10	BEDOY	Denis	67	Retraité Auparavant cadre supérieur secteur banque / assurance	100
11	BESSE-DESMOULIERES	François-Noël	74	Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Retraité secteur bancaire	30
12	DELABARRE	Rémi	53	Contrôleur de gestion dans le secteur privé Membre d'un autre conseil de surveillance de SCPI	215
13	GUE	Etienne	57	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017. Gérant depuis plus de 10 ans de 12 SCI patrimoniales et administration d'un parc immobilier constitué essentiellement de murs de boutiques et de locaux d'activité.	5 000
14	LATESSA	Cédric	42	Diplômé de HEC et Sciences-Po Paris en finance. Plus de 15 ans d'expérience en investissements, levées de fonds et fusions-acquisitions. Après une dizaine d'années passées en tant que chargé d'affaires dans des fonds d'investissement basés au Luxembourg, création d'une société de conseil spécialisée en levées de fonds et fusions-acquisitions en Europe. Membre de plusieurs conseils d'administration et participation à de nombreux comités d'investissement. Expert pour la commission européenne et la banque mondiale pour des activités de sélection de projets à financer.	199
15	LE BOULERE	Pierre	64	Retraité Auparavant : directeur général délégué de la SAS Convictions AM (SGP) Secrétaire général de la SAS Cloran Finance (holding patrimoniale), de la SAS Convictions Partners (holding de contrôle de la SAS Convictions AM) et de la SAS Convictions Holding (holding animatrice du groupe Convictions) Vice-président du CS de la SCPI Renovalys 4 (ADVENIS), associé fondateur et président du CS de la SCPI Renovalys 5 (ADVENIS) Membre de deux autres conseils de surveillance de SCPI et vice-présidence de l'un d'eux	1 300
16	PERROLLAZ	Alain	66	Ancien PDG de Peref Gestion jusqu'en 2005, puis directeur général et président du directoire de Peref jusqu'en 2017 Consultant depuis 2018	50
17	RICHON	Jean-Philippe	63	Docteur en chirurgie dentaire	245
18	SCHREINER	Pascal	58	Responsable projets informatiques à la Société Générale depuis 1989. Associé de plusieurs SCPI depuis 1993, expérience de membre de Conseil de surveillance de deux SCPI.	300
19	SCI EGOINE	Maurice JOURNOUD	70	La société siège dans un autre conseil de surveillance de SCPI. Le représentant de la société a effectué des études supérieures de commerce et exerce une activité de gestion de parc immobilier personnel et de patrimoine. Il a réalisé dans le passé des opérations de marchand de biens et de promotion immobilière.	1 200
20	VICTOR	Michelle	68	Retraîtée depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2018. Auparavant, avocate en droit des affaires et droit immobilier au barreau de Paris et expert immobilier.	1 320





RAHM  
OSTERFEST  
100x Gewinn  
Combi

Sonntags  
von  
8 - 11 Uhr  
geöffnet!

100x  
Gewinn  
Combi

HIER  
WILLK



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

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 Novapierre Allemagne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 2 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1<sup>er</sup> janvier 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » 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 société civile de placement immobilier. 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 arrêté le 2 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### 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 société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier 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 22 mai 2020

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 2019)

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 Paref 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 produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 3 165 571,67 € 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. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 1 555,51 € hors taxes.

#### 3) Commission de souscription :

Son montant est fixé à 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2019, la commission perçue par la société de gestion s'élève à 7 833 514 € 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 2019.

#### 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 100 000 € hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée sur 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2020,

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



Bad-Harzburg, -Am-Güterbahnhof-1



## 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 des modifications statutaires.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 11 des statuts de la SCPI "Blocage du marché des parts" à des fins de clarification de la procédure applicable au titre de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 12 des statuts de la SCPI "Prime - Libération des parts" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 14.2 des statuts de la SCPI "Responsabilité de la Société de Gestion" en le précisant afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 17.1 des statuts de la SCPI "Transmission entre vifs" afin de mettre à jour les références légales y figurant et de préciser les pièces nécessaires à l'inscription de toute mutation de parts sociales sur le registre des associés.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Attribution et pouvoir de la Société de Gestion" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22 des statuts de la SCPI "Conseil de surveillance" à des fins de correction.

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

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 31 des statuts de la SCPI "Etablissement des comptes sociaux" pour corriger la référence réglementaire y figurant.

*La Société de Gestion*





## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 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 2019.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Résultat au 31/12/ 2019	20 502 279 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	179 031 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	20 681 310 €
Distribution 2019	20 478 158 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	203 152 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 11,63 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 11,58 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 2019 à :

La valeur comptable	426 044 894 € soit 213 € 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 2019 à :

La valeur de réalisation	449 029 147 € soit 225 € par part
La valeur de reconstitution	540 854 892 € soit 270 € par part

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22.1 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus désignés parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, pour trois exercices et toujours rééligibles,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance, au nombre de neuf (9) :

- APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN (anciennement APICIL ASSURANCES)
- Jacques de JUVIGNY
- Guillaume DELBECQ
- Geoffrey DESVIGNES
- Christian LADEGAILLERIE
- PARIS REALTY FUND, représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO
- Yann PRIGENT
- PRINCIPAL REAL ESTATE, représentée par Guillaume MASSET
- SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (" SNRT "), représentée par Dominique CHUPIN



Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM /REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	APICIL EPARGNE (anciennement APICIL ASSURANCES)	Bertrand JOUNIN	52	Le représentant est directeur général d'APICIL AM et directeur général et membre du directoire de GRESHAM Banque. APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite. APICIL Epargne détient trois autres mandats de membre de Conseil de surveillance de SCPI.	50 301
2	de JUVIGNY	Jacques	55	Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention	850
3	DELBECQ	Guillaume	47	Cadre compagnie d'assurance	718
4	DESVIGNES	Geoffroy	71	Consultant directeur général de société, diplômé ESCP, biculturel germanique, directeur général de sociétés de conseil franco-germaniques, spécialisé dans la distribution, associé de fonds immobiliers et de SCPI aux USA, Luxembourg, Allemagne et en France, gestionnaire de biens en direct.	218
5	LADEGAILLERIE	Christian	70	Expérience dans le domaine immobilier depuis 1973. Associé fondateur et gérant de 8 SCI patrimoniales composées de murs de boutiques. Propriétaire et gestionnaire à titre personnel d'un parc immobilier composé d'immeubles, de pavillons et de murs de boutiques. Investisseur et membre de 2 conseils de surveillance et de 2 conseils d'administration de start-up. Membre fondateur de plusieurs agences immobilières et sociétés de marchand de biens. Expérience tant dans le domaine de la construction-rénovation, que dans les domaines juridiques, comptables et fiscaux.	2 100
6	PARIS REALTY FUND (« PAREF »)	Antoine ONFRAY	36	Le représentant est directeur général délégué de la société PAREF, foncière cotée.	1 000
7	PRIGENT	Yann	60	Médecin biologiste	282
8	PRINCIPAL REAL ESTATE	Guillaume MASSET	46	Le représentant est président de Principal Real Estate SAS et Head of Transactions & Asset Management Europe.	600
9	SOCIETE NOUVELLE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »)	Dominique CHUPIN	60	Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par notre groupe familial. SNRT est associée dans 25 autres SCPI et a des mandats dans 10 autres.	6 827

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DENOMINATION SOCIALE	PRENOM / REPRESENTANT LEGAL	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
10	BEDOY	Denis	67	Retraité Auparavant cadre supérieur secteur banque / assurance	100
11	BESSE- DESMOULIERES	François-Noël	74	Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Retraité secteur bancaire	30
12	DELABARRE	Rémi	53	Contrôleur de gestion dans le secteur privé Membre d'un autre conseil de surveillance de SCPI	215
13	GUE	Etienne	57	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017. Gérant depuis plus de 10 ans de 12 SCI patrimoniales et administration d'un parc immobilier constitué essentiellement de murs de boutiques et de locaux d'activité.	5 000
14	LATESSA	Cédric	42	Diplômé de HEC et Sciences-Po Paris en finance. Plus de 15 ans d'expérience en investissements, levées de fonds et fusions-acquisitions. Après une dizaine d'années passées en tant que chargé d'affaires dans des fonds d'investissement basés au Luxembourg, création d'une société de conseil spécialisée en levées de fonds et fusions-acquisitions en Europe. Membre de plusieurs conseils d'administration et participation à de nombreux comités d'investissement. Expert pour la commission européenne et la banque mondiale pour des activités de sélection de projets à financer.	199
15	LE BOULERE	Pierre	64	Retraité Auparavant : directeur général délégué de la SAS Convictions AM (SGP) Secrétaire général de la SAS Cloran Finance (holding patrimoniale), de la SAS Convictions Partners (holding de contrôle de la SAS Convictions AM) et de la SAS Convictions Holding (holding animatrice du groupe Convictions) Vice-président du CS de la SCPI Renoyalys 4 (ADVENIS), associé fondateur et président du CS de la SCPI Renoyalys 5 (ADVENIS) Membre de deux autres conseils de surveillance de SCPI et vice-présidence de l'un d'eux	1 300
16	PERROLLAZ	Alain	66	Ancien PDG de Paref Gestion jusqu'en 2005, puis directeur général et président du directoire de Paref jusqu'en 2017 Consultant depuis 2018	50
17	RICHON	Jean-Philippe	63	Docteur en chirurgie dentaire	245
18	SCHREINER	Pascal	58	Responsable projets informatiques à la Société Générale depuis 1989. Associé de plusieurs SCPI depuis 1993, expérience de membre de Conseil de surveillance de deux SCPI.	300
19	SCI EGOINE	Maurice JOURNOUD	70	La société siège dans un autre conseil de surveillance de SCPI. Le représentant de la société a effectué des études supérieures de commerce et exerce une activité de gestion de parc immobilier personnel et de patrimoine. Il a réalisé dans le passé des opérations de marchand de biens et de promotion immobilière.	1 200
20	VICTOR	Michelle	68	Retraîtée depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2018. Auparavant, avocate en droit des affaires et droit immobilier au barreau de Paris et expert immobilier.	1 320

L'assemblée générale nomme les candidats suivants :

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

### **HUITIÈME RÉSOLUTION**

#### **Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire**

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PRICE WATERHOUSE COOPERS représentée par Eric BULLE en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, décide de renouveler son mandat en cette qualité pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

### **NEUVIÈME RÉSOLUTION**

#### **Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant**

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 20 des statuts de la SCPI, le commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de Madame Annick CHAUMARTIN en qualité de commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, décide de renouveler son mandat en cette qualité pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

### **DIXIÈME RÉSOLUTION**

#### **Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du conseil de surveillance pour se rendre aux réunions**

En application de l'article 22.5 des statuts, l'Assemblée Générale fixe le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du Conseil à la somme de 600 euros par réunion et par membre, applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

### **ONZIÈME RÉSOLUTION**

#### **Pouvoirs pour formalités**

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

## ■ RÉOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 11 des statuts « Blocage du marché des parts » à des fins de clarification de la procédure applicable au titre de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 11 – Blocage du marché des parts

Blocage du marché des parts

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers. »

#### Nouvel article :

« Article 11 – Blocage du marché des parts

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres d'achat et de vente représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et Financier. »

### TREIZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'article 12 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 12 des statuts « Prime – libération des parts » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 12 – Prime – Libération des parts

[...]

Lors de la souscription, les parts doivent être libérées du quart de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée. Le solde du nominal doit être libéré à première demande de la société de gestion. »

#### Nouvel article :

« Article 12 – Prime – Libération des parts

[...]

Lors de la souscription, le montant de la valeur nominale des parts doit être libéré en totalité, en ce inclus la prime d'émission. »

### QUATORZIÈME RÉOLUTION

#### Modification de l'article 14.2 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 14.2 des statuts « Responsabilité de la Société de gestion » en le précisant afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 14.2 – Responsabilité de la Société de gestion

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire. »

#### Nouvel article :

« 14.2 – Responsabilité de la Société de gestion

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers. »

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 17.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17.1 « Transmission entre vifs », afin de mettre à jour les références légales y figurant et de préciser les pièces nécessaires à l'inscription de toute mutation de parts sociales sur le registre des associés, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 17.1 Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. En cas de refus d'agrément pour une cession, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du code civil.

[...]

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription sera opérée par la société de gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

[...] »

#### Nouvel article :

« 17.1 Transmission entre vifs

[...]

La constitution d'un nantissement est soumise à la même procédure que ci-dessus. L'agrément du nantissement emporte agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 1867 du code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. En cas de refus d'agrément pour une cession, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé ou un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil.

[...]

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation :

a) d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

b) d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

c) d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

[...] »

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts « Attribution et pouvoir de la Société de gestion » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 19 – Attribution et pouvoir de la Société de gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...]

- soumettre à l'Assemblée Générale des Associés la vente des immeubles et les conditions financières après approbation du Conseil de Surveillance ;

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 19 – Attribution et pouvoir de la Société de gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants énumérés de manière énonciative mais non limitative :

[...] »

## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts « Conseil de surveillance » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 22 – Conseil de surveillance

[...]

#### 22.1 Nomination

[...]

Si le nombre de ses membres devient inférieur à 7 (sept) Associés, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. »

[...]

#### 22.2 Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 22 – Conseil de surveillance

[...]

#### 22.1 Nomination

[...]

Si le nombre de ses membres devient inférieur à 7 (sept) Associés, le Conseil de Surveillance devra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

[...]

#### 22.2 Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un membre présent pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que le Conseil de surveillance puisse se tenir valablement, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résulte, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents et représentés et des noms des membres absents. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président du Conseil de surveillance et le secrétaire.

[...] »

## DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 29 des statuts

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 et décide de modifier en conséquence l'article 29 des statuts « Communications », comme suit :

#### Ancien article :

« Article 29 – Communications

[...]

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

[...]

À 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.

[...] »



## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 31 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 31 des statuts « Etablissement des comptes sociaux » pour corriger la référence réglementaire y figurant, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 31 – Etablissement des comptes sociaux

[...]

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 31 – Etablissement des comptes sociaux

[...]

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 du 15/04/2016 de l'Autorité des normes comptables, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

[...] »

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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





# NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

798 920 427 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°14-01 en date du 7 janvier 2014

SCPI gérée par PAREF Gestion



**PAREF Gestion**

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

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

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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