

NOVAPIERRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015



NOVAPIERRE 1

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

425 103 017 RCS PARIS

Rue d'Artois
PARIS VIII



Rue Sainte Anne
PARIS I



Rue de la Roquette
PARIS XI

ÉDITORIAL

Un développement maîtrisé

En 2015, Novapierre 1 a poursuivi une politique d'investissement sélective en achetant 4 commerces parisiens et un retail park en province, pour 10,4 M€, pour un rendement global brut de 6,9 %.

Ces investissements, couplés avec l'intensification des actions pour relouer les locaux vacants, permettent d'espérer dès 2016 une augmentation de la rentabilité de votre SCPI qui a distribué en 2015, 19,43 € par part, soit 4,52 % du prix d'acquisition de la part de 430 €.

Novapierre 1 est un véhicule investi essentiellement en murs de commerces, principalement en centre-ville et en particulier à Paris. Il bénéficie donc de la solidité de ce type d'actif et est particulièrement bien placé pour profiter de toute amélioration de la consommation et donc de l'activité commerciale.

Novapierre 1 entend poursuivre ses investissements et dépasser ainsi rapidement les 150 M€ d'actifs, d'autant plus que son endettement est faible. Avec 143 M€, elle atteint dès à présent une taille qui lui permet une diversification suffisante pour résister à tout aléa de conjoncture.

Roland FISZEL
Président

Thierry GAIFFE
Directeur Général



■ Rapport de la Société de Gestion	4
■ Rapport du Conseil de surveillance	7
■ Rapports du Commissaire aux comptes	8
■ État du patrimoine	10
■ Variation des capitaux propres comptables	11
■ Inventaire détaillé des placements immobiliers	12
■ Compte de résultat	16
■ Annexe aux comptes	17
■ Tableaux complémentaires	18
■ Résolutions	21

Assemblée Générale Mixte du 18 mai 2016



EXERCICE 2015

CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - *Directeur financier*

MEMBRES

Bertrand de GELOES d'ELSOO - *Dirigeant de société*

Guy FAUCHON - *Ancien Expert comptable et Commissaire aux comptes*

Jacques KUNVARI - *Ancien Directeur Général d'un organisme social*

Stéphane LIPSKI - *Commissaire aux comptes*

MESNIL FINANCE CONSEIL - *Représenté par Gérard MAURIN*

Jean-Pierre POULHALEC - *Commerçant retraité*

Evelyne SALLEY - *Retraîtée, ex Manager Supply Chain et Responsable du Service Export d'un important groupe Japonais*

SCI de l'ASNEE - *Représentée par Anne-Sophie DEMAIE-TIESSEN*

SNRT - *Représentée par M. Dominique CHUPIN, Chef d'entreprise*

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Roland FISZEL

Directeur Général : Thierry GAIFFE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représenté par Philippe GUEGUEN

Suppléant : Yves NICOLAS

EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE, représenté par Didier TEULIÈRES

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale mixte, conformément aux articles 20 et 21 des statuts et à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et des activités de votre Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2015.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.

Marché des commerces

L'économie française a terminé l'année 2015 sur une hausse de 0,2 % du PIB au 4^{ème} trimestre. La consommation des ménages reste fragile. Celle-ci a accusé une baisse de 1,1 % au mois de novembre (- 0,3 % sur les trois derniers mois), principalement liée à une météo trop clémente qui a réduit les dépenses en énergie et en produits d'habillement.

L'état du marché de l'emploi ne permet pas d'envisager un redressement rapide et prononcé de la consommation. Le taux de chômage atteint ainsi 10,2 % au 3^{ème} trimestre 2015 contre 10 % au trimestre précédent, infirmant le scénario de l'INSEE qui tablait sur une stabilisation en fin d'année. Mais la consommation a surtout été ébranlée, ces dernières semaines, par les attentats du 13 novembre à Paris. Leurs effets sont indéniables et importants, comme l'indiquent la baisse de 4,9 % des résultats du commerce spécialisé en novembre et de 2,8 % de la consommation d'articles de textile-habillement en décembre, ainsi que le très net recul de l'activité des grands magasins parisiens. Le secteur touristique est, bien sûr, particulièrement touché, alors même que l'année 2015 s'annonçait comme un bon cru pour la capitale.

Le résultat des soldes d'hiver dira si le marché des commerces a commencé à se relever des événements tragiques de la fin de 2015.

Outre une hausse attendue du PIB comprise entre 1,2 % et 1,5 % pour l'année qui vient de débuter (contre 1,2 % en 2015), une faible inflation et un léger redressement du pouvoir d'achat, les dernières enquêtes d'opinion montrent que la confiance des ménages résiste à la menace terroriste et à la mollesse de la reprise économique.

Les meilleurs emplacements de l'Hexagone continuent de profiter d'une demande vigoureuse et variée, soutenue par l'expansion d'enseignes relativement récentes (Pandora, Tiger, Hema), l'arrivée de nouveaux entrants (Nyx) et les repositionnements d'acteurs historiques. La multiplication des boutiques de marques confirme en outre l'essor d'un modèle de distribution en propre très prisé dans nombre de secteurs d'activités (Maille, Lipault, LeCreuset, Asics). Ajoutant au dynamisme du marché, la demande est également alimentée, sur des emplacements prime mais pas seulement, par la prolifération des pop-up stores comme par l'ouverture des boutiques de pure-players (AM/PM, Spartoo, Sensee, Smallable) et de concepts qualitatifs de restauration et d'alimentation (Vapiano, Chipotle, KusmiTea, etc.).

En province, les derniers mois ont confirmé la suprématie, en province, des axes n° 1 des grandes métropoles. Leurs meilleurs emplacements sont plus que jamais la cible privilégiée d'enseignes attentives aux risques liés à une ouverture et à l'amélioration de leur visibilité. Ces emplacements sont particulièrement prisés par plusieurs enseignes étrangères assez récentes dans l'Hexagone, quelques nouveaux entrants, et les marques

qui amorcent leur développement en propre hors de Paris. Le dynamisme de villes comme Lyon, Toulouse et Bordeaux reste particulièrement important.

Le marché des parcs d'activités commerciales continue de profiter de la demande soutenue d'enseignes de puériculture (Orchestra), de sport (Intersport, Sport2000), d'habillement (Chausséa, Gêmo, Besson) ou d'ameublement (Meubles Gautier, Maisons du Monde). L'année écoulée a par ailleurs confirmé la diversification de la demande des enseignes, séduites par l'émergence de formats de retail parks plus qualitatifs, et des coûts d'occupation peu élevés qui leur offrent la possibilité de se développer à moindre frais. Celles-ci sont également attirées par le potentiel de consommation en périphérie, les zones périurbaines étant parmi les principales bénéficiaires de la croissance démographique française. Les parcs d'activités commerciales suscitent ainsi l'intérêt d'acteurs qui n'y étaient jusqu'alors pas ou peu représentés. C'est le cas d'enseignes de mode traditionnellement établies en centre commercial, qui ouvrent en périphérie au gré des opportunités (H&M, C&A, Célio) ou y testent de nouveaux concepts (Happy Chic). Reflétant l'évolution des modes de consommation des Français, la restauration – parfois associée aux drives comme Burger King – et les loisirs constituent en outre une part plus importante de la commercialisation des nouveaux projets.

L'appétit des investisseurs pour les actifs de commerces reste fort, alors même que la hausse des valeurs vénale favorise un afflux d'offres à la vente, ce qui explique les bonnes performances du marché de l'investissement en commerces. 5,2 milliards d'euros ont ainsi été investis sur ce segment de marché en 2015, soit 21 % de l'ensemble des montants engagés dans l'Hexagone. Si ce volume affiche une baisse de 32 % par rapport à 2014 (7,7 milliards), il est en revanche supérieur de 53 % à la moyenne des dix dernières années (3,4 milliards). Dans ce contexte, les taux de rendement nets immédiats sont orientés à la baisse pour les meilleurs emplacements. En effet, le taux « prime » pour les immeubles de pieds d'immeubles, déjà bas en début d'année (3,50 %) est de nouveau orienté à la baisse à 3 %.

Celui des centres commerciaux et des retail parks ont baissé respectivement de 0,50 et 0,75 points de base pour atteindre 4 % et 5 %, témoignant de l'intérêt porté par les acheteurs aux actifs commerciaux.

1) RAPPORT IMMOBILIER

A) Évolution du patrimoine

Cinq acquisitions ont été réalisées en 2015 pour un montant de 10 415 K€ hors droits portant sur 4 commerces parisiens et un retail park de 7 commerces totalisant 5 696 m². À noter que ces acquisitions ont été réalisées après avis favorable du Conseil de surveillance de Paref Gestion.

Ceux-ci rapportent 724 K€/an, soit un rendement brut de 6,9 %. Leur valeur d'expertise qui figure sur le tableau III est de 10 620 K€, soit une plus-value latente d'acquisition de 205 K€. Au 31 décembre 2015, un actif mature situé à Brest est en cours d'arbitrage pour un montant de 1,1 M€.

B) Évaluation des immeubles

Novapierre 1 s'impose de faire procéder à un avis de valeur avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions en

confortant les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

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

Tous les biens de Novapierre 1 ont ainsi été soumis à évaluation : au total, l'expertise 2015 s'élève à 143 323 K€ pour un prix d'achat de 126 869 K€. À périmètre égal, la valeur d'expertise (132 691 K€) est en légère hausse (+ 0,6 %) par rapport à fin décembre 2014 (131 832 K€).

C) Situation locative

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers est de 89,7 %.

Le TOF moyen sur les quatre trimestres de 2015 s'établit à 90,68 %.

Au 31 décembre 2015, le Taux d'Occupation Physique (TOP) exprimé en pourcentage des surfaces* est de 83,7 %.

14 lots sont vacants situés à Paris (75018, 75014), Pont Sainte-Marie (10), Dourdan (91), Guingamp (22), Clichy (92), Colombes (92), Limours (91), Nevers (58), Lille (59), Avignon (84). Ils sont en cours de location active.

La commercialisation d'une cellule à Avignon est suspendue à la réalisation d'une nouvelle entrée du centre commercial, contigüe à la cellule, dont l'accord a été obtenu au cours du 1^{er} trimestre 2015.

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.

2) RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

A) Variation de capital

Étant à capital variable, Novapierre 1 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 500 000 parts de 240 euros nominal.

Au cours de l'exercice 2015, le capital effectif est passé de 352 425 à 349 418 parts. La diminution de 3 007 parts correspond à l'émission de 3 811 parts, moins le rachat de 6 801 parts et l'annulation de 17 parts (tableau VII).

Le prix d'émission reste fixé à 430 € depuis le 1^{er} janvier 2012, soit un niveau sensiblement inférieur à la valeur de reconstitution proposée à la présente assemblée (454 €, cf. *infra* D).

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

B) Marché des parts

La société a enregistré 99 demandes de retrait pour 6 801 parts en 2015. Elles ont été satisfaites au prix de retrait compensé pour 3 804 parts. Le fonds de remboursement a été utilisé pour un montant de 1 163 K€ pour 2 997 parts.

C) 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 ne sont autorisées par la réglementation qu'après 5 ans de détention et dans la limite annuelle de 15 % des actifs.

À titre préventif, l'AG du 14 mai 2008 a adopté une résolution, afin de porter la limite du fonds de remboursement de 1,5 M€ à 3 M€.

À fin 2015, le fonds de remboursement a été intégralement utilisé. La société de gestion a estimé qu'il convenait d'alimenter le fonds de remboursement, à hauteur de 500 K€. Cela a été fait à fin janvier 2016 suite à l'arbitrage d'un actif mature situé à Brest.

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

Ces valeurs, soumises à votre approbation en vertu de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, figurent en bas du tableau I. Ce tableau donne également la *valeur comptable*, basée sur l'actif net, soit 339 € par part (contre 344 € en 2014).

■ La valeur de réalisation, basée sur la valeur estimée par l'expert de la SCPI, est de 387 € par part (contre 388 € à fin 2014).

■ La valeur de reconstitution, qui tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission, est de 454 € par part (contre 453 € en 2014).

Ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

■ Le prix d'émission des parts peut être fixé librement dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 408,6 € par part et 499,4 € par part.

Comme indiqué en A ci-dessus, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, a décidé de maintenir, au 1^{er} janvier 2016, le prix d'émission de la part à 430 €, restant ainsi par prudence dans le milieu bas de la fourchette.

E) Affectation des résultats

Le résultat de l'exercice s'élève à 6 094 K€.

Nous vous proposons d'approuver la distribution de 6 125 K€, correspondant aux 4 acomptes trimestriels déjà versés.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2015, le bénéfice distribué sera ainsi de 17,43 €.

Si vous acceptez l'affectation des résultats qui vous est proposée, le report à nouveau passera de 141 à 111 K€ à l'issue de l'assemblée générale.

F) Performances

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

Au cours de l'exercice, le prix de souscription de la part est resté fixé à 430 €.

La distribution de 19,43 € par part, incluant 2 € par part lié à la distribution de plus-values, représente un taux de distribution de 4,52 % l'an par rapport au prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 430 €, prix inchangé en 2015.

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

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n

2) Taux de Rendement Interne

Les Taux de Rendement Interne (TRI) à 7 ans et 10 ans de votre SCPI s'élèvent respectivement à 4,46 % et 6,44 %.

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

G) Dotation aux provisions

Une provision pour travaux a été dotée comme précédemment à hauteur de 3 % des loyers potentiels facturés, soit 291 K€.

Une dotation pour créances douteuses de 640 K€ a d'autre part été inscrite au bilan de 2015 pour des contentieux locatifs. Ils concernent entre autres 4 locataires (Vélizy (78), Paris (16^{ème}), Coolbat et Avignon (84)) en procédure qui représentent 43 % du total, provisionnés à 100 %.

8 locataires dont les procédures sont toujours en cours (hors liquidation judiciaire) sont provisionnés à hauteur de 75 %.

12 locataires sont en retard de paiement (impayés) et provisionnés entre 25 et 50 %.

H) Rémunération de la société de gestion

Conformément aux statuts, Paref Gestion a perçu 128 K€ HT en commission de souscription (8 % HT des capitaux collectés) et 652 K€ en commission de gestion (8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets).

L'information relative aux rémunérations 2015 des collaborateurs de la société de gestion, conformément à la directive AIFM, est disponible auprès de la société de gestion sur simple demande.

I) Emprunt / Ligne de trésorerie

Depuis 2007, la limite de recours à l'emprunt est de 25 millions d'euros. Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008, renouvelée en 2012 jusqu'en 2016.

Cette ligne de crédit n'est pas utilisée à fin 2015. Celle-ci a été reconduite pour 2016. L'acquisition du retail park d'Épinal a été financée pour un montant de 6 850 K€ par 2 crédits hypothécaires (3,5 M€ et 3,35 M€) auprès de la BPI au taux fixe de 1,50 % pour une durée de 7 ans.

La société de gestion a présenté, lors du Conseil de surveillance du 20 novembre 2014, sa stratégie d'investissement pour 2015 et 2016. Les investissements 2016 pourront se faire avec de la dette dans la limite citée ci-dessus. Le Conseil de surveillance a donné son accord sur cette stratégie.

J) Engagement hors bilan

En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a renouvelé les garanties hypothécaires sur les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris.

Une hypothèque et un privilège de prêteur de denier ont été consentis à la BPI pour le montant total de 6 850 000 €.

K) Expert externe en évaluation

La mise en place de la directive a eu lieu, sauf pour l'expert externe en évaluation. En effet, comme toute la profession des experts immobiliers de la place, l'expert immobilier de Novapierre 1 a refusé d'être qualifié d'expert externe en évaluation au sens de l'article L. 214-24-13 à 26 du Code monétaire et financier (Comofi). Il reste expert immobilier, en conséquence, la société de gestion a décidé d'assurer elle-même le rôle d'évaluation conformément à l'article L. 214-24-15 du Comofi.

L) Mandat de l'expert immobilier

Le mandat de l'expert immobilier Foncier Expertise venant à échéance à l'issue de l'assemblée générale mixte du 18 mai 2016, une mise en concurrence a été faite. La société de gestion a décidé de confier la mission de réalisation des expertises et actualisations réglementaires à la société Cushman & Wakefield. Leur offre étant la mieux disante.

M) Directive AIFM / Modifications statutaires

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

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

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

Lors de l'assemblée générale mixte de mai 2014, vous avez été amené à modifier les statuts notamment en ce qui concerne :

- l'élargissement de l'objet social, à savoir la possibilité de détenir des actifs en indirect, etc.,
- la possibilité d'effectuer des travaux,
- la possibilité de céder des actifs après 5 ans sans autorisation préalable de l'assemblée générale,
- la rémunération de la société de gestion,
- la désignation d'un dépositaire,
- la durée du mandat de l'expert immobilier,
- la durée du mandat des membres des Conseils de surveillance,
- l'information des associés,
- etc.

Les différentes résolutions ont été votées. Nous avons ensuite mis à jour les statuts et la note d'information de votre SCPI.

Un nouveau visa a été demandé à l'AMF, qui nous est revenu en indiquant que la partie de la résolution sur la rémunération de la société de gestion sur les commissions d'arbitrage des actifs immobiliers n'était pas conforme avec les dispositions de l'article 422-224 du RGAMF. Cette même remarque a été faite à d'autres sociétés de gestion.

Il en est de même de la nomination et de la mission du Conseil de surveillance. L'AMF, nous a demandé de modifier certains points comme la notion de contrôle permanent.

C'est la raison des modifications de statuts qui vous sont proposées.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2015, et de vous faire les observations et commentaires suivants.

NOVAPIERRE 1 a poursuivi ses investissements en 2015 à hauteur de 10 millions d'euros.

Votre Conseil de surveillance reste informé de tous les projets d'investissement, préalablement à leur réalisation et engage son avis sur ceux-ci.

Les valeurs d'expertise se sont maintenues en 2015. Nos commerces restent des valeurs recherchées.

Notre taux d'occupation financier est de 90 %.

Notre société de gestion est mobilisée pour relouer les surfaces vacantes et valoriser nos centres commerciaux. Elle a développé ses moyens en 2015 pour cela, et nous rend compte de toutes ses actions.

La distribution a été de 19,43 € dont 2 € de plus-values.

Pour 2016, NOVAPIERRE 1 poursuivra sa politique d'investissement sélective, et d'arbitrage dans l'objectif d'améliorer le dividende. Votre Conseil de surveillance reste concentré sur cet objectif.

Les projets de résolutions ordinaires, comme ceux extraordinaires adaptant nos statuts aux directives et recommandations de l'AMF, n'appelant pas d'observations de notre part, nous vous invitons à les approuver sans réserve.

Paris, le 10 mars 2016

Jacques de JUVIGNY

Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société NOVAPIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 mai 2012. Il nous appartient sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

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

Règles et principes comptables :

La note 2 de l'annexe expose la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Nous avons examiné la méthode de calcul ainsi que les données utilisées pour le calcul forfaitaire de cette provision au regard de l'historique des dépenses réellement engagées.

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

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2016

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe GUEGUEN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Aucune convention n'a été autorisée au cours de l'exercice.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Peref Gestion :

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

1) Une commission de gestion

Son montant est de 8 % HT des loyers et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2015, la commission prise en charge par votre société s'élève à 651 884 € HT.

2) Une commission de souscription

Son montant est au plus égal à 8 % HT du prix de souscription des parts. Au titre de l'exercice 2015, la commission de souscription facturée par votre société s'élève à 127 996 € HT.

3) Une commission sur les ventes

Son montant est égal à 2 % HT des ventes hors droits lors des cessions d'actifs. Ce taux est réduit à 1,5 % en cas d'intervention d'un intermédiaire. Dans ce dernier cas, le montant total de la commission est plafonné à 5 % HT de la valeur de l'actif calculée hors droits. Aucune vente n'a été réalisée sur l'année 2015.

4) Une commission sur mutation des parts

Au titre de frais de dossier, un forfait de 100 € HT par titulaire. À ce titre, 5 850 € ont été facturés sur 2015.

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

Son montant est de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ HT suivis directement par la société de gestion. Celle-ci n'a pas produit d'effet en 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 12 avril 2016

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Philippe GUEGUEN

TABLEAU I - ÉTAT DU PATRIMOINE

	31.12.2015		31.12.2014	
	Bilan (1)	Estimé (2)	Bilan (1)	Estimé (2)
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	126 869 078	143 323 000	116 454 078	131 832 000
Immobilisations en cours (promesses)				
Revalorisation des biens sous promesse				
Immobilisations locatives	126 869 078	143 323 000	116 454 078	131 832 000
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Frais d'acquisition des immeubles				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-338 745		-251 125	
Autres provisions pour risques et charges				
Provisions liées aux placements immobiliers	-338 745	0	-251 125	0
TOTAL I	126 530 333	143 323 000	116 202 952	131 832 000
II - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Associés capital souscrit non versé	30 100	30 100	3 870	3 870
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Actifs immobilisés	30 100	30 100	3 870	3 870
Locataires et comptes rattachés	5 057 761	5 057 761	5 003 519	5 003 519
Autres créances	1 157 703	1 157 703	376 496	376 496
Provisions pour dépréciation des créances	-1 423 658	-1 423 658	-1 126 697	-1 126 697
Créances	4 791 806	4 791 806	4 253 317	4 253 317
Valeurs mobilières de placement	0	0	6 300 000	6 300 000
Fonds de remboursement	0	0	200 000	200 000
Autres disponibilités	1 622 292	1 622 292	363 387	363 387
Valeurs de placement et disponibilités	1 622 292	1 622 292	6 863 387	6 863 387
Provisions générales pour risques et charges				
Emprunts	-7 794 386	-7 794 386	0	0
Autres dettes financières	-1 905 221	-1 905 221	-1 830 815	-1 830 815
Dettes d'exploitation	-837 161	-837 161	-353 772	-353 772
Dettes associés	-1 530 233	-1 530 233	-1 482 412	-1 482 412
Dettes diverses	-916 729	-916 729	-767 891	-767 891
Dettes	-12 983 730	-12 983 730	-4 434 890	-4 434 890
TOTAL II	-6 539 533	-6 539 533	6 685 684	6 685 684
III - COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	25 419	25 419	15 972	15 972
Charges à répartir sur plusieurs exercices	80 317	80 317		
Produits constatés d'avance	-1 636 868	-1 636 868	-1 636 556	-1 636 556
TOTAL III	-1 531 132	-1 531 132	-1 620 584	-1 620 584
TOTAL GÉNÉRAL	118 459 667	135 252 335	121 268 052	136 897 100
Nombre de parts en fin de période	349 418	349 418	352 425	352 425
Valeur par part comptable (1) réalisation (2)	339	387	344	388
Frais de reconstitution (3)		23 445 013		22 651 270
Total = valeur de reconstitution globale		158 697 348		159 548 369
Valeur de reconstitution par part		454		453

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

(2) La colonne « valeur estimée » est basée sur l'expertise de fin 2015. Le total donne la « valeur de réalisation »

(3) Frais d'acquisition des immeubles (7,5 %) plus commission de souscription (8 %)

TABLEAU II - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES COMPTABLES



	Situation au 31.12.2014	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31.12.2015
Capital				
Capital souscrit	84 579 840		-736 320	83 843 520
Capital en cours de souscription	2 160		14 640	16 800
Sous-total	84 582 000	0	-721 680	83 860 320
Primes d'émission				
Primes d'émission	56 050 852		-329 016	55 721 837
Primes d'émission en cours de souscription	1 710		11 590	13 300
Prélèvement sur prime d'émission	-20 526 157		-1 035 553	-21 561 710
Sous-total	35 526 405	0	-1 352 979	34 173 426
Écarts d'évaluation	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur résultat	0			0
Plus ou moins-values cessions d'immeubles	1 017 711		-702 584	315 127
Réserves	0			0
Report à nouveau	151 888	-9 952		141 935
Résultat				
Résultat de l'exercice antérieur	6 527 418	-6 527 418		0
Distribution	-6 537 371	6 537 371		0
Résultat de l'exercice			6 094 172	6 094 172
Acomptes sur distribution			-6 125 313	-6 125 313
Sous-total	141 936	0	-31 141	110 794
TOTAL	121 268 052	0	-2 808 384	118 459 667

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Rend %	Valeur comptable	Valeur estimée	
										2015	2014
75011	PARIS	Richard Lenoir	mars-00	1	Distribution-Sanitaire-Chauffage	1 050	104				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Silly	avr.-00	1	Société d'assurance mutuelle	153	53				
75002	PARIS	Rameau	avr.-00	1	Librairie, Gravures	31	18				
78600	MAISONS-LAFFITTE	Saint-Germain	oct.-00	1	Restaurant	254	46				
75018	PARIS	Damrémont	déc.-00	4	Pharmacie, Agence immobilière, Boulangerie	250	71				
TOTAL ACQUISITIONS 2000				8		1 738	291	6,5	1 523	4 495	4 640
93000	SAINT-OUEN	République	janv.-01	1	Pharmacie	159	34				
75013	PARIS	Gobelins	août-01	3	Magasin de chaussures, boulangerie	264	58				
TOTAL ACQUISITIONS 2001				4		423	92	6,2	649	1 470	1 440
75011	PARIS	Roquette	oct.-02	1	Éditions d'art	218	73				
75001	PARIS	Saint-Honoré	oct.-02	1	Presse	117	52				
TOTAL ACQUISITIONS 2002				2		335	125	6,2	849	2 030	1 850
94300	VINCENNES	Montreuil	mai-03	1	Parapharmacie	107	77				
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	juin-03	1	Restaurant - Épicerie Fine	67	35				
TOTAL ACQUISITIONS 2003				2		174	112	6,4	681	1 760	1 750
75019	PARIS	MacDonald	janv.-04	1	Magasin de jouets	842	136				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	févr.-04	1	Bureau de Poste	186	100				
75014	PARIS	Raymond Losserand	mars-04	2	Restaurant, Traiteur	95	28				
75004	PARIS	Sévigné	avr.-04	1	Articles de mode	31	47				
75011	PARIS	Beaumarchais	nov.-04	2	Concessionnaire et distributeur de motos	423	114				
75019	PARIS	Botzaris	déc.-04	1	Supermarché	244	54				
TOTAL ACQUISITIONS 2004				8		1 821	478	6,4	3 533	7 460	7 275
60100	CREIL	République	mars-05	1	Vins et spiritueux	117	22				
75001	PARIS	Opéra	avr.-05	1	Bureau de change	41	103				
75002	PARIS	Petits Carreaux	avr.-05	3	Optique - Restauration rapide - Traiteur Grec	128	115				
75002	PARIS	Gramont	avr.-05	1	Salon de thé - Pâtisserie	45	22				
75005	PARIS	Montagne Ste-Geneviève	avr.-05	1	Restaurant	70	23				
75008	PARIS	Tronchet	avr.-05	1	Bureaux	26	11				
75012	PARIS	Docteur Goujon	avr.-05	1	Institut de beauté	31	10				
75018	PARIS	Abbesses	avr.-05	1	Prêt-à-porter	45	40				
94300	VINCENNES	Montreuil	avr.-05	1	Agence immobilière	28	16				
75017	PARIS (*)	Ampère	avr.-05	4	Parkings	4	9				
94300	VINCENNES	Laitières	sept.-05	1	Institut de beauté	24	10				
75012	PARIS	Daumesnil	oct.-05	1	Restaurant italien	96	46				
78140	VÉLIZY-VILLACOUBLAY (*)	Europe	déc.-05	1		606	79				
75012	PARIS	Ledru Rollin	déc.-05	1	Agence d'intérim	122	35				
91120	PALaiseau	Paris	déc.-05	1	Boulangerie	193	18				
TOTAL ACQUISITIONS 2005				20		1 576	559	6,5	5 056	8 590	8 005
91800	BOUSSY SAINT-ANTOINE	La Ferme	févr.-06	10	Galerie commerciale	1 631	111				
62100	CALAIS	Jacquard	févr.-06	1	Optique	517	57				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT (*)	Thiers	mai-06	2	Agence événementielle	127	32				
59320	ENGLOS	Englos	mai-06	1	Magasin de peinture	530	65				
92800	PUTEAUX	Jean-Jaurès	oct.-06	1	Prêt-à-porter enfants	90	32				
92500	RUEIL-MALMAISON	Maréchal Foch	nov.-06	1	Papeterie	258	93				
75006	PARIS	Monsieur Le Prince	déc.-06	2	Meubles de cuisine - Prêt-à-porter et accessoires	173	90				
TOTAL ACQUISITIONS 2006				18		3 326	480	7,5	5 120	6 380	6 240
95520	OSNY	de l'Oseraie	janv.-07	3	Restaurant - Optique	888	179				

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Rend %	Valeur comptable	Valeur estimée	
										2015	2014
10150	PONT SAINTE-MARIE (*)	Marc Verdier	janv.-07	8	Déstockage alimentaire	1 363	128				
91600	SAVIGNY-SUR-ORGE	Henri Dunant	avr.-07	1	Restaurant	440	65				
91410	DOURDAN (*)	Saint-Pierre	mai-07	4	Supermarché	1 619	155				
67000	STRASBOURG	Rome	juin-07	2	Auto École - Restauration rapide	294	45				
29200	BREST	Gaston Planté	juil.-07	1	Équipement personne et maison	1 464	105				
75018	PARIS	Trois Frères	sept.-07	1	Épicerie	48	20				
95330	ENGHIEN-LES-BAINS	Général de Gaulle	oct.-07	1	Vente / Installation de cuisines	226	63				
22200	GUINGAMP	Chateaubriand	nov.-07	7	Supermarché, divers commerces	2 023	118				
91130	RIS-ORANGIS	Grigny	déc.-07	3	Pharmacie - Boulanger - Médecin	206	37				
93340	LE RAINCY (*)	Résistance	déc.-07	1		229	36				
10120	SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS	Charles de Refuge	déc.-07	1	Commerce d'alimentation générale	634	55				
93270	SEVRAN	Livry	déc.-07	1	Supérette	157	35				
TOTAL ACQUISITIONS 2007				35		9 591	1 042	8,5	12 679	12 148	11 917
89100	SENS	Les Cannetières	mars-08	1	Location matériel	480	57				
92120	CLICHY (*)	Anatole France	avr.-08	13	Bureaux	747	136				
35760	MONGERMONT (*)	Edison	avr.-08	1		559	53				
75017	PARIS	Courcelles	août-08	1	Épicerie fine	189	126				
75001	PARIS	Croix des Petits Champs	sept.-08	2	Alimentation	108	75				
75014	PARIS	Château	sept.-08	1	Boucherie	64	22				
75018	PARIS	Caulaincourt	sept.-08	1	Épicerie	26	16				
75008	PARIS	Penthièvre	sept.-08	1	Galerie d'art	54	32				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Victor Hugo	sept.-08	1	Entrepreneur d'assurances	48	17				
TOTAL ACQUISITIONS 2008				22		2 275	535	6,7	7 220	7 965	7 760
75012	PARIS	Bercy	oct.-10	5	Ensemble immobilier	392	184				
75014	PARIS	Maine	déc.-10	1	Optique	116	46				
TOTAL ACQUISITIONS 2010				6		508	230	6,7	2 800	3 450	3 330
92700	COLOMBES	Europe	janv.-11	7	Galerie commerciale	2 445	411				
75013	PARIS	Auguste Blanqui	mars-11	1	Laboratoire médical	107	45				
91470	LIMOURS (*)	Chartres	juin-11	7	Galerie commerciale	1 775	260				
75009	PARIS (*)	Maubeuge	sept.-11	1		115	37				
93200	SAINT-DENIS	Auguste Gillot	oct.-11	1	Magasin de meubles	261	55				
75008	PARIS	Miromesnil	nov.-11	1	Mobilier de bureau	466	87				
59350	LILLE (*)	Gambetta	nov.-11	14	Galerie commerciale	861	213				
78370	PLAISIR (*)	Valibout	déc.-11	1		880	88				
95210	SAINT-GRATIEN	Raguenets	déc.-11	1	Supermarché	920	70				
33700	MÉRIGNAC	Henri Vigneau	déc.-11	2	Électroménager - Informatique - Audiovisuel	3 730	481				
58200	NEVERS	Jean Moulin	déc.-11	19	Galerie commerciale	1 605	412				
TOTAL ACQUISITIONS 2011				55		13 165	2 158	6,9	31 211	31 385	31 890
75016	PARIS	Lauriston	janv.-12	1	Traiteur	55	22				
75009	PARIS	Saint-Lazare	janv.-12	2	Restaurant Caviste - Cake Store	165	70				
75001	PARIS	Pierre Lescot	janv.-12	1	Bistrot	192	70				
75016	PARIS	Bois de Boulogne	janv.-12	1	Restaurant	136	57				
75014	PARIS	Maine	févr.-12	1	Fabricant de meubles	55	28				
75016	PARIS (*)	Paul Doumer	juin-12	1		175	150				
34000	MONTPELLIER	Ganges	juil.-12	7	Galerie commerciale	3 587	432				
84000	AVIGNON (*)	Cap Sud	août-12	7	Galerie commerciale	8 031	909				
92600	ASNIÈRES	Marne	oct.-12	1	Franprix	317	100				

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Code postal	Ville	Voie	Date achat	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Rend %	Valeur comptable	Valeur estimée	
										2015	2014
92370	CHAVILLE	Jouy	oct.-12	2	Franprix	560	88				
75020	PARIS	Belleville	oct.-12	1	Franprix	483	135				
TOTAL ACQUISITIONS 2012				25		13 756	2 061	6,7	31 675	30 575	30 915
92300	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	mars-13	1	Restaurant italien	58	35				
75007	PARIS	Las Cases	mars-13	1	Galerie d'art	24	16				
75014	PARIS	Jean Moulin	mars-13	2	Restauration de type rapide	67	26				
92100	NANTERRE	Henri Barbusse	mars-13	9	Brasserie	371	94				
75011	PARIS	Chemin Vert	mars-13	1	Bar à thèmes - Atelier et boutique de jouets	104	37				
75017	PARIS	Guy Môquet	mars-13	1	Restauration rapide	40	15				
75018	PARIS	Poteau	mars-13	2	Boulangerie	92	23				
75018	PARIS	André del Sarte	mars-13	1	Objets de décoration	40	15				
75020	PARIS	Cambodge	mars-13	1	Institut de beauté	39	23				
60270	GOUVIEUX	Corbier Thiébaud	mars-13	5	Banque	244	59				
60500	CHANTILLY	Connétable	mars-13	11	Restauration de type rapide - Institut de beauté	537	103				
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	Reine	mars-13	1	Restauration rapide américaine	38	27				
92170	VANVES	Larmeroux	mars-13	1	Tapissier Garnisseur	37	7				
93200	SAINT-DENIS	Charronnerie	mars-13	1	Laverie	57	19				
95640	MARINES	Jean-Jaurès	mars-13	5	Pizzeria	197	34				
75005	PARIS	Valette	sept.-13	1	Imprimeur	43	22				
75001	PARIS	Étienne Marcel	sept.-13	1	Restaurant	134	48				
75005	PARIS	École Polytechnique	sept.-13	1	Restaurant	16	11				
75008	PARIS	Boccador	sept.-13	1	Restaurant	24	52				
75008	PARIS	Argenson	sept.-13	2	Service d'encadrement - Salon de coiffure	53	19				
75008	PARIS	Cambacérès	sept.-13	1	Restauration de type rapide	11	13				
75015	PARIS	Saint-Charles	sept.-13	1	Restaurant	61	20				
75008	PARIS	Malesherbes	sept.-13	1	Bar brasserie	47	24				
75009	PARIS	Douai	sept.-13	1	Société de production et de réalisation	75	20				
TOTAL ACQUISITIONS 2013				53		2 409	763	6,1	11 453	12 585	12 560
06000	NICE	François Grosso	déc.-14	1	Bureaux	830	137				
75011	PARIS	République	déc.-14	1	Brasserie	104	15				
TOTAL ACQUISITIONS 2014				3		934	152	6,7	2 005	2 260	2 260
75004	PARIS	Henri IV	févr.-15	1	Restaurant (spécialités américaines)	115	58				
75017	PARIS	Mac-Mahon	mars-15	1	Appareils auditifs	21	23				
75009	PARIS	Saint-Anne	juin-15	1	Restaurant Coréen	165	76				
88000	ÉPINAL	Terres Saint-Jean	juil.-15	7	Parc d'activités commerciales	5 313	500				
75008	PARIS	Artois	sept.-15	1	Restauration de type rapide	82	54				
TOTAL ACQUISITIONS 2015				11		5 696	711	6,7	10 415	10 770	0
TOTAL GÉNÉRAL DES 116 IMMEUBLES				272		57 727	9 787	6,8	126 869	143 323	131 832

(*) Vacance totale ou partielle au 31/12/2015

TABLEAU III - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES

	Ventilation % (en valeur 2015)	Surface m²	Loyer K€/an (3)	Valeur 2015 K€		Rendement % (2)	Valeur 2014 K€
				Comptable	Estimée (1)		Estimée (4)
Murs de magasins	65	30 579	6 153	77 634	93 293	6,6	88 472
Galeries commerciales	31	25 248	3 248	44 631	44 645	7,3	38 070
Bureaux et locaux d'activité	4	1 900	386	4 604	5 385	7,2	5 290
TOTAL GÉNÉRAL	100	57 727	9 787	126 869	143 323	6,8	131 832
Paris	38	10 347	3 234	39 281	54 020	6	48 825
Île-de-France	25	14 778	2 623	32 660	35 715	7,3	35 480
Régions	37	32 602	3 930	54 928	53 588	7,3	47 527
TOTAL GÉNÉRAL	100	57 727	9 787	126 869	143 323	6,8	131 832
dont cessions 2015 - estimation fin 2014							
dont acquisitions 2015		5 696		10 415	10 770	6,6	0
acquisitions antérieures		52 031		116 454	132 553	6,8	131 832
Situation à fin 2015		52 031		116 454	131 832	6,9	131 832
Variation sur un an					0,5 %		
TOTAL GÉNÉRAL		57 727		126 869	143 323		131 832

(1) La valeur estimée est basée sur l'expertise de fin d'année par Foncier Expertise

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

(3) Loyer potentiel au 31/12/2015

(4) Périmètre au 31/12/2014

15

PROMESSE DE VENTE 2015

Code postal	Ville	Voie	Date promesse	Nb lots	Activité	Surface m²	Loyer K€ / an	Rendt aem %	Prix K€
29200	BREST	Gaston Planté	26/10/15	2	Equiperment personne et maison	1 464	105	8,2	1 100

TABLEAU IV - COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES	31.12.2015	31.12.2014
Frais d'acquisition d'immeubles	907 557	196 450
Autres charges ayant leur contrepartie en produits	1 223 314	1 034 683
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-25 510	324 147
Grosses réparations	203 862	546 305
Impôts fonciers	845 331	753 758
Autres charges immobilières	86 162	72 870
Charges immobilières	3 240 716	2 928 213
Commissions d'arbitrage	0	74 000
Commissions de gestion	651 884	655 773
Commissions de souscription	127 996	242 437
Honoraires d'exploitation	283 546	227 665
Impôts et taxes	62 643	54 706
Dotations aux amortissements d'exploitation	5 083	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	639 551	541 853
Dotations aux provisions pour grosses réparations	291 481	253 963
Autres charges	443 654	508 058
Charges d'exploitation	2 505 838	2 558 455
Charges financières	43 110	0
Charges exceptionnelles	1	0
Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1	0
TOTAL DES CHARGES	5 789 665	5 486 668
BÉNÉFICE	6 094 172	6 527 418
TOTAL GÉNÉRAL	11 883 837	12 014 087
PRODUITS		
Loyers	8 398 138	8 470 126
Charges refacturées	1 819 248	1 683 814
Produits annexes		
Produits de l'activité immobilière et annexes	10 217 386	10 153 940
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	342 589	538 247
Reprises de provisions pour grosses réparations	203 862	546 305
Reprises de provisions pour risques et charges		
Transferts de charges d'exploitation	1 120 953	670 874
Autres produits		
Autres produits d'exploitation	1 667 404	1 755 426
Produits financiers	-1 324	89 192
Produits exceptionnels	370	15 528
Reprise d'amortissements et provisions - Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	370	15 528
TOTAL DES PRODUITS	11 883 837	12 014 087

Le résultat de l'exercice 2015 est de 6 094 K€. Compte tenu du projet d'affectation de ce résultat, le total des fonds propres est de 118 460 K€. Les notes ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

■ Les charges et les produits sont comptabilisés hors TVA.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

A) État du patrimoine

■ **Terrains et constructions locatives** : la valeur estimée se monte à 143 323 K€, soit une plus-value latente de 16 454 K€ par rapport au prix d'achat de 126 869 K€ qui figure dans la première colonne.

■ **Provision pour grosses réparations** : cette provision est forfaitaire et basée sur les loyers potentiels facturés.

■ **Capital souscrit non versé** : il s'agit de sommes à recevoir d'établissements de crédit au titre de prêts demandés par des clients pour le financement de leur souscription. Ce poste comprend les souscriptions reçues en décembre 2015 réglées en 2016. La contrepartie est ventilée au tableau de variation des capitaux propres entre capital et prime en cours de souscription.

■ **Locataires** : ce poste comprend principalement les loyers de 2016 facturés en décembre 2015.

■ **Autres créances** : il s'agit principalement des fonds de roulement payés aux syndics.

■ **Disponibilités** : pour éviter des cessions préjudiciables à certains associés, la trésorerie disponible est placée en certificats de dépôt et non pas en SICAV de trésorerie.

■ **Emprunts** : Novapierre 1 dispose d'une ligne de crédit ouverte par la BRED, portée à 3 M€ depuis 2008. Cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

■ **Dettes d'exploitation** : ce poste correspond à des factures reçues en fin d'année ainsi qu'à des factures à recevoir du commissaire aux comptes.

■ **Dettes diverses** : il s'agit notamment de la TVA collectée.

■ **Produits constatés d'avance** : il s'agit des loyers 2016 à échoir facturés en décembre 2015.

B) Capitaux propres

■ **Capital souscrit** : les souscriptions sont ventilées entre le nominal invariable (240 € par part) et la prime d'émission, calculée par différence.

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

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

■ **Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles** : il s'agit de la plus-value réalisée sur les cessions des magasins vendus.

C) Résultat

■ **Frais d'acquisition d'immeubles** : ce poste enregistre les droits d'enregistrement et les frais d'actes ainsi que les honoraires des expertises préalables, les commissions payées aux intermédiaires sur les acquisitions et la quote-part de Novapierre 1 dans les frais de mise en copropriété.

■ **Dotation aux provisions** : la provision pour grosses réparations fait l'objet d'une dotation annuelle qui est égale à 3 % des loyers, soit 291 K€ en 2015. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'élève à 640 K€ (compte tenu des reprises sur provisions de 343 K€ et des pertes sur créances irrécouvrables de 268 K€, qui figurent en autres charges, la charge nette s'élève à 565 K€ contre 429 K€ en 2014).

■ **Commission de gestion** : celle-ci est égale à 8 % HT des loyers encaissés et produits financiers nets.

■ **Commission de souscription** : celle-ci est au plus égale à 8 % HT des souscriptions. Elle est comptabilisée lors des souscriptions mais n'est payée que lors de la réception des fonds par la société.

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

■ **Transfert de charges** : ce poste comprend les frais d'acquisition des immeubles et la commission de souscription qui sont statutairement amortis sur la prime d'émission.

■ **Produits financiers** : l'utilisation de la trésorerie pour les investissements réalisés en 2015 n'a pas permis de dégager de produits financiers.

■ **Charges financières** : ce poste concerne les intérêts sur les emprunts souscrits auprès de la BPI en 2015 pour l'acquisition du retail park d'Épinal.

D) Engagements hors bilan

■ En contrepartie des engagements de financement reçus de la BRED, et en vertu de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 27 octobre 2000, votre société a donné en hypothèque les biens immobiliers situés rue de Silly à Boulogne, rue de St-Germain à Maisons-Laffitte et avenue des Gobelins à Paris (sans changement).

■ Une hypothèque et un privilège de prêteur de denier ont été consentis à la BPI pour le montant total de 6 850 000 €.

TABLEAU V - RÉSULTAT PAR PART (1) *



Tableaux Complémentaires

	2011		2012		2013		2014		2015	
	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€	% (2)	€
REVENUS										
Recettes locatives brutes	93	20,5	97	21,8	99	24,2	99	24,1	100	23,9
Produits financiers	7	1,5	3	0,6	1	0,3	1	0,3	0	0,0
Produits divers	0	0,1	0	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL DES REVENUS	100	22,0	100	22,5	100	24,6	100	24,4	100	23,9
CHARGES										
Grosses réparations	2	0,4	2	0,4	2	0,6	6	1,6	2	0,6
Autres charges immobilières, nettes	3	0,7	1	0,3	4	1,0	6	1,4	4	0,9
Commission de gestion	8	1,7	8	1,8	8	2,0	8	1,9	8	1,9
Autres frais de gestion	3	0,7	5	1,1	4	0,9	7	1,8	8	2,0
Charges financières	1	0,2	1	0,1	0	0,0	0	0,0	1	0,1
Charges exceptionnelles	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<i>Sous-total charges externes</i>	<i>17</i>	<i>3,7</i>	<i>16</i>	<i>3,6</i>	<i>18</i>	<i>4,5</i>	<i>27</i>	<i>6,6</i>	<i>23</i>	<i>5,4</i>
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements (travaux à étaler)										
Provisions nettes pour travaux (3)	1	0,2	1	0,3	1	0,1	-3	-0,8	1	0,2
Autres provisions nettes (3)	4	0,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	0,9
<i>Sous-total charges internes</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>	<i>1</i>	<i>0,1</i>	<i>-3</i>	<i>-0,8</i>	<i>5</i>	<i>1,1</i>
TOTAL DES CHARGES	22	4,8	17	3,9	19	4,6	24	5,8	27	6,6
RÉSULTAT	78	17,3	79	17,7	77	18,9	76	18,6	73	17,3
Variation du report à nouveau	-6	-1,4	0	0,1	1	0,1	0	0,0	0	-0,1
Variation des autres réserves										
Revenus distribués	85	18,7	81	18,2	78	19,0	77	18,8	73	17,4
Nombre de parts au 31.12	311 424		339 243		351 778		352 425		349 418	
Nombre de parts (moyenne annuelle)	220 111		326 399		341 093		351 518		351 399	

* 5 derniers exercices

(1) Rapporté à la moyenne annuelle, calculée d'après les dates de jouissance (dernière ligne du tableau)

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

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - TABLEAU DE FINANCEMENT



	Total au 31.12.2014	Variation 2015	Total au 31.12.2015
Variation de capital, y compris prime d'émission	140 634 562	-1 039 106	139 595 457
Cessions d'immeubles	3 312 265		3 312 265
Plus ou moins-values sur ventes d'immeubles	1 017 711	-702 584	315 127
Bénéfice hors plus-values de cession	6 527 418	-433 247	6 094 172
Autres mouvements sur report à nouveau	151 888	-9 954	141 935
Variation des dettes à long terme	0	7 794 386	7 794 386
Variation des dettes à court terme	4 434 890	754 454	5 189 344
Dotations nettes aux provisions	1 871 710	-1 833	1 869 877
TOTAL DES RESSOURCES	157 950 445	6 362 118	164 312 563
Acquisitions d'immeubles hors cessions	119 766 343	10 415 000	130 181 343
Commissions de souscription	11 517 054	127 996	11 645 050
Frais d'acquisition	9 009 103	907 557	9 916 660
Variation des valeurs réalisables	4 257 187	564 718	4 821 906
Fonds de remboursement			
Dividendes	6 537 371	-412 058	6 125 313
TOTAL DES EMPLOIS	151 087 058	11 603 213	162 690 271
DISPONIBLE EN FIN DE PÉRIODE	6 863 387	-5 241 096	1 622 292
Passif exigible	-4 434 890	-754 454	-5 189 344
Variation des valeurs réalisables	4 257 187	564 718	4 821 906
Solde du dividende	-1 482 412	-47 821	-1 530 233
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	5 203 273	-5 478 653	-275 380
Emprunts maximum autorisés (1)	25 000 000		25 000 000
Dont Emprunts autorisés (Emprunts relais)	-3 000 000	0	-3 000 000
Emprunts utilisés	0	7 794 386	-7 794 386
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	27 203 273	2 315 734	13 930 234
Promesse acquisition	0	0	0
Promesse cession	0	0	0
Sous-total	0	0	0
DISPONIBLE POUR INVESTISSEMENTS	27 203 273	2 315 734	13 930 234
LIQUIDITÉ DISPONIBLE HORS AUTORISATION EMPRUNTS	5 203 273	-5 478 653	-275 380

(1) AG 2007 maximum 25 M€

TABLEAU VII - ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31.12)	Capital nominal 240 €	Souscriptions reçues moins retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31.12
	€	€			€	€
2011	74 741 760	53 573 049	311 424	2 152	4 216 353	420
2012	81 418 320	12 117 740	339 243	2 441	1 121 390	430
2013	84 426 720	5 939 926	351 778	2 534	507 816	430
2014	84 582 000	498 701	352 425	2 534	243 228	430
2015	83 860 320	-1 039 111	349 418	2 510	127 996	430

* 5 derniers exercices

TABLEAU VIII - PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part en € au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ** %	Report à nouveau € par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
2012	430	395,60	18,15	4,23	0,23
2013	430	395,60	18,75	4,38	0,32
2014	430	395,60	18,60	4,37	0,43
2015	430	395,60	19,43 ***	4,53	0,40
2016	430	395,60	NA	NA	0,32

* 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

*** dont 2 € par part lié à la distribution de plus-values

TABLEAU IX - MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS *

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2011	5 456	1,8	0	15 jours	2 775
2012	4 101	1,2	0	15 jours	2 925
2013	4 946	1,4	0	15 jours	3 750
2014	7 332	2,1	0	15 jours	4 887
2015	6 801	2,0	40	15 jours **	5 850

* 5 derniers exercices

** si utilisation du fonds de remboursement

TABLEAU X - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat de l'exercice précédent	6 527 418
Report à nouveau en début d'exercice	151 888
Total	6 679 306
Distribution au titre de l'exercice précédent	6 537 371
Report à nouveau en fin d'exercice (€)	141 935

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première Résolution

L'assemblée générale ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

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

Troisième Résolution

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

Bénéfice de l'exercice	6 094 172 €
Report à nouveau en début d'exercice	141 935 €
Total distribuable	6 236 107 €
Dividendes distribués	6 125 313 €
Report à nouveau en fin d'exercice	110 794 €

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 17,43 €.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte, telle qu'elle est déterminée par la société de gestion, de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

La valeur comptable	118 459 667 €, soit 339 € par part
La valeur de réalisation	135 252 335 €, soit 387 € par part
La valeur de reconstitution	158 697 348 €, soit 454 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer aux associés, le cas échéant, un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles, la distribution étant faite au nu-propriétaire en cas de démembrement. L'assemblée donne tous pouvoirs à la société de gestion pour procéder à cette distribution sous déduction des sommes payées par la SCPI pour le compte des associés.

Sixième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, après avis du comité d'investissement, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Septième Résolution

L'assemblée générale décide de nommer Cushman & Wakefield en tant qu'expert immobilier pour une durée de 5 ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Huitième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 8 « Libération des parts » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Lors de leurs souscriptions, 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. »

Nouvelle rédaction :

« Lors de leurs souscriptions, les parts sont **entièrement** libérées 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.~~ »

Neuvième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 17 « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Souscription** : La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 8 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT lorsque la société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.
- **Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement, 8 % HT des recettes de toute nature encaissées HT par la société (loyers et produits financiers). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière et la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

- **Commission sur mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 100 € hors taxes par bénéficiaire. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

- **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers** : La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2 % hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels,
- due-diligence,
- suivi de constitution des data-room,
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi des négociations et des actes de vente,
- distribution le cas échéant des plus-values.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) suivis directement par la société de gestion.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »

Nouvelle rédaction :

« La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Souscription** : La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 8 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5 % HT lorsque la société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.
- **Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement **8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur)**. En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la société.

La société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière et la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les

frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

■ **Commission sur mutation des parts** : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, ~~une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés.~~

■ **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers** : La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2 % hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5 % lors de ventes intermédiées par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5 % hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- due-diligence
- suivi de constitution des data-room
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

■ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion.

~~La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.~~

~~La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »~~

Le reste de l'article est inchangé.

Dixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier les paragraphes 1/ Nomination et 3 /Mission du Conseil de surveillance de l'article 18 « Conseil de surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction :

« 1/ Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée ordinaire après appel de candidatures effectué par la société de gestion auprès des associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la société de gestion proposera aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles. En cas de décès ou de démission, le conseil peut coopter un nouveau membre dont le mandat expire à la prochaine assemblée ordinaire. Si le nombre de membres devient inférieur à sept, le conseil doit obligatoirement être renouvelé en totalité par la prochaine assemblée ordinaire.

(...)

3/ Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion, d'investissement et de désinvestissement. À cet effet, il désigne en son sein ou à l'extérieur, les membres d'un comité d'investissement auquel la société de gestion doit soumettre tout projet d'investissement et de désinvestissement. Les membres du comité qui ont un intérêt personnel direct ou indirect dans un projet soumis au conseil ne prennent pas part aux délibérations,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

(...) »

Nouvelle rédaction :

« 1/ Nomination

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion ~~et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.~~

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de dix au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 parts, ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société et n'exerçant pas plus de deux mandats (en tant que personne physique ou représentant d'une personne morale) de membre du Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la société.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'assemblée générale ordinaire. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction, que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.

(...)

3/ Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale. »

Le reste de l'article n'est pas modifié.

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Onzième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

Avenue Mac Mahon
PARIS XVII



Rue de la Montagne Sainte-Geneviève
PARIS V



Rue des Petits Carreaux
PARIS II



Téléphone
01 40 29 86 86

Télécopie
01 40 29 86 87

Email
contact@paref.com

Internet
www.paref-gestion.com

P A R E F
G E S T I O N

VOTRE CAPITAL PIERRE

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