



# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



Torgau





Organes de Gestion et de Contrôle Exercice 2023	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2023	6
<b>1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>9</b>
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	15
Vie sociale	18
<b>2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023</b>	<b>19</b>
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	21
Hors bilan	21
Compte de résultat	22
<b>3 ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>23</b>
Règles et méthodes comptables	24
Évènements majeurs de l'exercice	24
Évènements post clôture	24
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	29
<b>4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>31</b>
Évolution par part des résultats financiers	32
Emploi des fonds	33
Évolution du capital	33
Évolution du prix de parts distribution	33
Évolution des conditions de cessions ou de retraits	34
Inventaire détaillé des placements immobiliers	34
Composition du patrimoine immobilier	34
Répartition géographique par valorisation des actifs	35
Répartition locative et géographique	35
Tableaux transparisés en quote-part de détention	36
<b>5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>37</b>
<b>6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>41</b>
<b>7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>43</b>
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	44
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	46
Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE	47
<b>8 TEXTE DES RÉOLUTIONS</b>	<b>49</b>
Résolutions à titre ordinaire	50
Résolutions à titre extraordinaire	51









## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2023

### SCPI

#### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

##### PRÉSIDENT

Olivier GIORGETTA

##### MEMBRES

Jean-Louis MATS

Stéphane REYNAUD

La société ALLEGROW représentée par M. David DIANO

La société PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée  
par M. Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

La société PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par  
M. Guillaume MASSET

La société SUNESIS représentée par M. Eric SCHWARTZ

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : assemblée  
générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le  
31/12/2024, à tenir en 2025

#### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par  
Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les  
comptes de l'exercice clos le 31/12/2024, à tenir en 2025

#### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP REAL ESTATE EVALUATION

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les  
comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

#### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

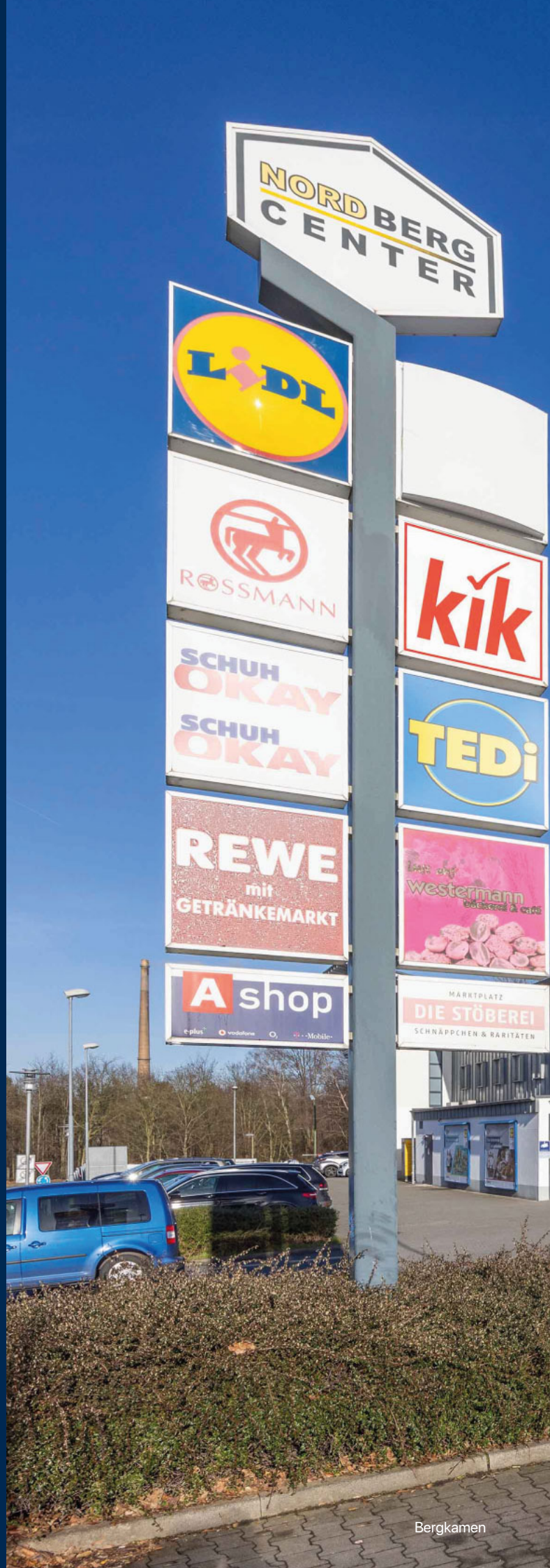
### SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 € ■  
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





## CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

En 2023, la SCPI Novapierre Allemagne 2 a continué son développement tout en s'adaptant au nouveau contexte de marché. D'une part, la collecte s'est poursuivie pour atteindre près de 62 M€. Elle a été déployée à hauteur de 52 M€ sur trois actifs de Commerces qualitatifs et soutenus par de grandes enseignes alimentaires. D'autre part, votre SCPI a démontré toute sa résilience dans une conjoncture difficile, en maintenant son prix de part à hauteur de 260 €. Au 31 décembre 2023, vous étiez 7 173 associés pour une capitalisation de 389,4 M€, soit une progression annuelle nette de +17 %.

Dans le sillage d'une année 2022 marquée par le conflit en Ukraine, la crise énergétique et diverses tensions sur les chaînes de production, l'économie allemande a marqué le pas en 2023 avec une contraction du PIB (Produit Intérieur Brut) de -0,3 %. L'environnement géopolitique, l'inflation, la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) ou encore la baisse de la croissance asiatique en sont les principales causes.

Cependant, l'année 2023 fut aussi marquée par une baisse progressive du taux d'inflation de janvier à décembre et notamment d'une baisse des coûts liés à l'énergie. En outre, le marché du travail demeure robuste et l'économie devrait bénéficier de l'assouplissement des conditions de financement, d'une inflation maîtrisée et de la hausse des salaires. La Bundesbank et la Banque Centrale Européenne convergent donc vers un redressement de l'économie allemande en 2024.

Sans surprise, cette conjoncture économique a impacté le marché de l'investissement immobilier et le ralentissement du nombre de transactions amorcé en 2022 s'est poursuivi en 2023, en Allemagne, comme en Europe. Malgré cela, l'Allemagne n'en demeure pas moins le plus grand marché de l'Union Européenne, loin devant la France.

Outre-Rhin, les investisseurs étrangers ont été les plus actifs, ce qui souligne leur confiance vis-à-vis des fondamentaux de ce marché tandis que la majorité des investissements dans des actifs de Commerces ont ciblé les Retail Parks. Ils représentent 59 % des transactions annuelles, avec un intérêt marqué pour les commerces alimentaires. Un redressement modéré du marché dans sa globalité devrait s'opérer en 2024 de par les conditions de marché précédemment évoquées mais aussi l'augmentation des situations de ventes contraintes.

Concernant la gestion de votre SCPI, la société de gestion s'est employée à améliorer la performance du fonds. D'une part, le portefeuille s'étoffe de trois actifs, permettant d'atteindre une valeur totale de 373 M€ au 31 décembre 2023, soit une augmentation de près de +10 %. Ces acquisitions permettent d'améliorer la diversification en géographie et en volume, ainsi que de soutenir un très bon Taux d'Occupation Financier de 98,6 % avec des baux longs (durée résiduelle moyenne restante de 6,5 ans) et d'héberger plus de 68 % de locataires en commerces essentiels sur l'ensemble du portefeuille.

Dans un environnement complexe, les enseignes hébergées se montrent robustes et alimentent un fort taux de recouvrement. Près de la moitié des locataires ont été indexés en 2023 et près de la moitié en 2022, soit 4,3 % du loyer facial actuel, tandis que sporadiquement, Novapierre Allemagne 2 accompagne certaines enseignes en échange d'allongement des durées de baux, ce qui permet de sécuriser des revenus sur le long terme. Du point de vue extra-financier, rappelons aussi la classification de votre SCPI en catégorie Article 8 au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation du portefeuille.

Ainsi, en 2023, grâce à une gestion dynamique et des investissements cohérents, votre SCPI Novapierre Allemagne 2 a pu distribuer un acompte trimestriel croissant situé entre 2,79 € et 3,00 € pour un Taux de Distribution record de 4,79 %. Cela représente une progression de 29 points de base sur un an.

Forte de ces résultats, et dans l'intérêt du développement pérenne du fonds, la Société de Gestion a travaillé en collaboration avec le Conseil de Surveillance sur un projet de fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne. Les deux fonds présentent des stratégies similaires et des profils complémentaires, leur regroupement permettrait donc de vous proposer un fonds leader et unique sur son marché présentant à la fois de très bons fondamentaux mais aussi un important potentiel de croissance grâce à son positionnement spécifique, sa nouvelle taille et une gestion proactive. Ce projet, soumis à votre vote lors de l'Assemblée Générale Mixte fin mai 2024, sera développé dans une communication dédiée, qui vous sera adressée dans les prochains jours.

Bien cordialement



**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale



**Matthieu NAVARRE**  
Directeur Commercial



# CHIFFRES CLÉS

## AU 31 DÉCEMBRE 2023

### CHIFFRES CLÉS

Capitalisation .....	<b>389,4 M€</b>
Nombre d'associés .....	<b>7 173</b>
Nombre de parts en circulation .....	<b>1 497 783</b>
Prix de souscription* (dont 10 % de commission de souscription) .....	<b>260 €</b>
Prix de retrait .....	<b>234 €</b>

### Valeur de réalisation

Montant total .....	<b>314 470 963 €</b>
Montant par part .....	<b>209,96 €</b>

### Valeur de reconstitution

Montant total .....	<b>376 351 070 €</b>
Montant par part .....	<b>251,27 €</b>

### Performances

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

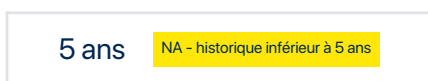
Taux de Distribution* .....	<b>4,79 %</b>
-----------------------------	---------------



\* Taux de Distribution : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

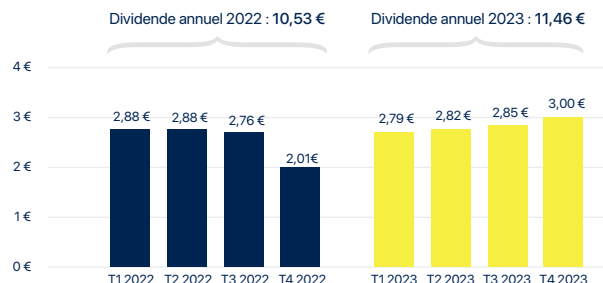
Taux de rentabilité interne (TRI)\*\*



\*\*Le TRI 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.

### Distribution

Acomptes de distribution par part (net versé)



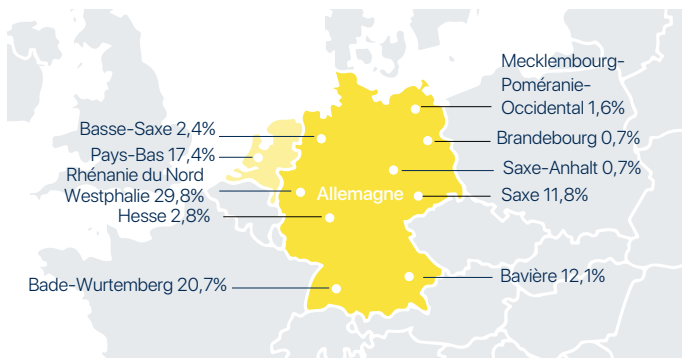
### PATRIMOINE

Nombre d'immeubles .....	<b>20</b>
Nombre de lots* .....	<b>261</b>
Nombre de baux** .....	<b>219</b>
Surface totale non pondérée .....	<b>208 080 m<sup>2</sup></b>
Durée résiduelle moyenne des baux (WALB) .....	<b>6,53 ans</b>

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

### Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits



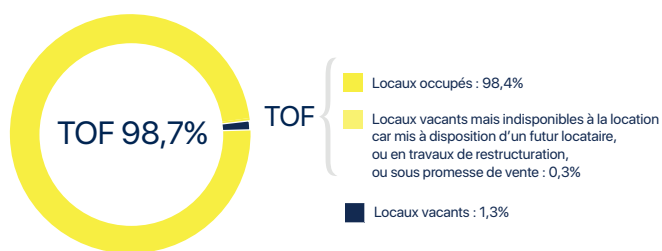
### Répartition sectorielle

Exprimée en % du loyer facial

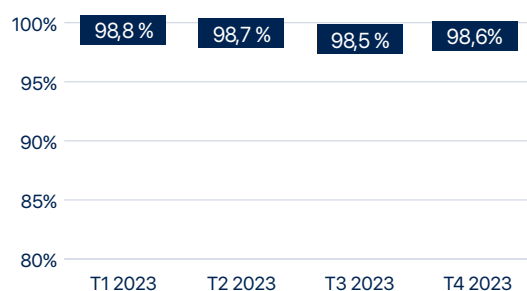
Alimentaire .....	<b>32,5 %</b>
Bricolage .....	<b>29,6 %</b>
Drugstore .....	<b>6,1 %</b>
Habillement .....	<b>13,9 %</b>
Restauration .....	<b>2,4 %</b>
Autres .....	<b>15,5 %</b>



## Taux d'Occupation Financier Annuel\* 2023



## Évolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel\*\* au cours de l'année 2023



\* Taux d'Occupation Financier Annuel (TOF Annuel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF ANNUEL est la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

\*\*Taux d'Occupation Financier Trimestriel (TOF Trimestriel) : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le TOF TRIMESTRIEL est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre), pour les trois mois constituant le trimestre civil échu. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

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. 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

Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport administratif et financier	15
Vie sociale	18



Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 et 26 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 2023. 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 de notre rapport sur l'assemblée générale extraordinaire, puis des comptes annuels, du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.**

## **RAPPORT DE CONJONCTURE**

### **MARCHÉ ALLEMAND**

#### **Des fondamentaux résilients à l'épreuve de la conjoncture**

En 2023, la première économie d'Europe a enregistré une récession de -0,3 %. Cette évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) fait suite à trois années tumultueuses sur les plans économiques et géopolitiques. L'année 2021 a été marquée par la crise sanitaire et la pénurie des matières premières et composants (PIB +3,2 %). L'année 2022 a été marquée par le conflit en Ukraine et la crise énergétique, causes principales d'une forte inflation en Europe et particulièrement en Allemagne, très dépendante au gaz russe (PIB +1,8 %). En 2023, le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) a freiné l'élan des investisseurs. Pour l'Allemagne, cette situation s'est couplée à d'autres facteurs macro-économiques : l'inflation qui a contraint la consommation des ménages allemands et le ralentissement de l'économie en Asie du Sud-Est qui a freiné les exportations outre-Rhin.

L'économie allemande n'en demeure pas moins la plus importante de l'Union européenne avec un PIB de 4 121 Mds€ en 2023 et des impacts variables selon les secteurs. L'industrie, notamment le segment des biens manufacturés, a subi un recul d'activité même si certains marchés tels que l'automobile et autres moyens de locomotion ont contribué positivement à la croissance. Les secteurs les plus touchés sont sans surprise les plus énergivores comme la chimie ou la métallurgie, lourdement affectés par la crise énergétique. En parallèle, le resserrement des conditions de financement et l'augmentation des coûts de construction ont ralenti l'émergence de nouveaux projets dans le secteur de l'immobilier.

Le relais de croissance est donc principalement d'origine tertiaire, mais dans une moindre mesure que les années précédentes. Le segment de l'information et des communications a cru de +2,6 %, suivi par les services publics, l'éducation et la santé (+1,0 %) et enfin les services aux entreprises (+0,3 %). À l'inverse, l'agrégat composé du commerce, du transport, de l'hôtellerie et de l'alimentation s'est contracté de -1%, principalement via le recul du commerce de gros et de détail découlant de la perte de pouvoir d'achat des ménages.

En effet, la consommation des ménages a diminué de -0,8 %. Les administrations publiques ont également réduit leurs dépenses pour la première fois depuis près de 20 ans (-1,7 %). Ceci est principalement dû à l'arrêt des mesures Covid-19 financées par l'État et qui avaient contribué à soutenir la croissance en période de crise sanitaire.

Également, le ralentissement de la croissance économique et la baisse de la demande domestique au niveau mondial ont aussi eu un impact sur le niveau des exportations allemandes. Celles-ci reculent de -2,0 % en 2023, cinq fois moins impactées que les importations (-10,1 %) conditionnées par la baisse de la demande énergétique. Ainsi, la balance commerciale de l'Allemagne reste excédentaire (209 Mds€), proche du niveau pré-Covid de 2019 (224 Mds€).

En outre, l'Allemagne peut se satisfaire d'une situation de plein emploi et d'une inflation en baisse. Le pays connaît un taux de chômage de seulement 3,1 % et enregistre une population active de 45,9 millions de personnes : un niveau historique en Allemagne. Dans le même temps, l'inflation est passée de +8,7 % en janvier à +3,7 % en décembre, un ralentissement propre à favoriser la relance de la consommation.

Par conséquent, les économistes prévoient une augmentation de +0,3 % du PIB en 2024 et de +1,2 % en 2025, accompagnée d'une inflation plus modérée à +2,8 % en 2024 et +2,4 % en 2025. Le PIB serait soutenu par des investissements croissants, une demande de main-d'œuvre élevée et une stabilisation de la balance commerciale. Ainsi, le resserrement de la politique budgétaire du gouvernement à court terme se superpose à l'assouplissement des conditions de financement du marché, ce qui pourrait à terme contribuer au regain d'investissements. Les revenus réels issus d'un marché du travail solide et d'une augmentation des salaires devraient donc soutenir la consommation des ménages pour l'année à venir.

#### **2023 : Accalmie sur le marché de l'investissement immobilier allemand**

Les volumes investis en immobilier commercial en 2023 ont atteint 29,0 Mds€, soit une baisse de 56 % par rapport à l'année 2022 et un niveau bien inférieur à la moyenne annuelle des dix dernières années (c. 48,7 Mds€).

Le premier semestre de l'année 2023 s'est inscrit dans la continuité de l'essoufflement observé fin 2022, au fil des augmentations répétées des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE). En outre, le volume d'investissement s'élevait à 13,3 Mds€ à fin juin 2023 soit -65,4 % par rapport à 2022, le semestre le plus faible depuis 2013. Malgré un soubresaut au troisième trimestre facilité par la stabilisation des taux (7,8 Mds€ investis, +28 %), l'année s'est tout de même conclue sur une tendance très baissière. Toutes les classes d'actifs sont concernées : le Bureau, la Santé et le Résidentiel déclinent d'au moins -60 % tandis que les investissements en Hôtellerie, Logistique et Commerce se limitent à -35 % de recul.

En parallèle, la décompression des taux prime s'est poursuivie tout au long de l'année sur l'ensemble du spectre immobilier. À fin 2023, le rendement des actifs de Bureaux du Top 7 des villes allemandes s'élevait à 5,01 % en moyenne (+130 points de base sur l'année), tandis que pour les Commerces de centre-ville celui-ci s'élevait à 4,84 % (+95 points de base sur l'année). Cet ajustement des valeurs pourrait permettre à l'offre et la demande de converger progressivement en 2024 si l'on considère que le pic des taux directeurs est passé.

## Marché de l'investissement en commerces

Le volume de transactions dans la classe d'actifs Commerces a atteint 5,4 Mds€ sur l'année 2023, soit une baisse de -43 % par rapport à l'année 2022. Le segment Commerces se place désormais comme la 3<sup>e</sup> classe d'actifs immobiliers en volume investi en Allemagne après la Logistique et le Résidentiel. Les actifs d'activité commerciale se démarquent puisqu'à titre de comparaison, la baisse enregistrée sur les actifs de bureaux est d'environ 77 %.

Dans la continuité de l'année 2022, la catégorie Retail Parks a concentré la majorité des investissements (59 %), suivie par les Commerces de centre-ville (31 %) et les centres commerciaux (5 %). Les rendements "prime" ont poursuivi leur décompression sur toutes les typologies dans une fourchette de 40 à 95 points de base, mais les Retail Parks et notamment les commerces alimentaires atteignent des rendements de 4,70 %, voire 5,00 % dans les localisations de premier rang. L'évolution des valeurs s'est principalement produite au 1<sup>er</sup> semestre 2023, dans le sillage de la brusque remontée des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE).

Les centres commerciaux sont toujours affectés par l'environnement de marché, avec des taux de rendement s'élevant désormais à 5,90 % pour les meilleures localisations. La baisse de la consommation des ménages dans un contexte inflationniste explique en partie cette situation avec des répercussions sur l'activité des commerçants. Dans ce contexte, les investisseurs considèrent que les commerces essentiels (alimentaire, bricolage et drugstore) offrent des revenus plus sûrs et donc plus recherchés sur l'ensemble du secteur.

## PRÉVISIONS 2024

En 2024, la stabilisation, voire la possible baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne orienterait davantage les investisseurs institutionnels vers le secteur de l'immobilier. L'augmentation des rendements, constatée sur toutes les typologies d'actifs, devrait attirer de nouveaux investisseurs avertis de la reprise économique. Ainsi, les économistes prévoient une augmentation des transactions, rendue possible par l'assouplissement des conditions de financement.

D'autre part, l'augmentation des ventes contraintes devrait également porter le marché à la hausse via notamment l'arrivée d'investisseurs opportunistes. Toutefois, à l'instar de 2023, l'ajustement des prix entre acheteurs et vendeurs se ferait au fil de l'année, avec une activité modérée lors du premier semestre. L'Allemagne dispose d'attraits pour les investisseurs sur le segment des actifs de Commerces, en atteste la forte part d'investisseurs étrangers en 2023 (53 % vs 31 % en 2022).

Sources : Bundesbank, CBRE, Destatis, Eurostat.



## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Pour sa quatrième année complète d'existence, la collecte brute de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'établit à 62 M€ dans une conjoncture difficile. Ce capital souscrit a permis à la SCPI Novapierre Allemagne 2 d'acquérir 3 nouveaux actifs et d'augmenter la taille de son portefeuille de près de 52 M€ déployés sur les troisième et quatrième trimestres. Il s'agit de 2 retail parks et d'un centre commercial à majorité de commerces essentiels. Ces actifs de qualité sont loués à des enseignes de renom, notamment dans le secteur alimentaire (Kaufland, Lidl, Rewe...).

Les investissements qualitatifs permettent de soutenir un Taux d'Occupation Financier annuel de 98,6 %, avec des baux longs (durée résiduelle moyenne restante de 6,5 ans) et d'héberger plus de 68 % de locataires en commerces essentiels sur l'ensemble du portefeuille. L'entrée de ces trois actifs au 2<sup>ème</sup> semestre 2023, ne s'est pas encore pleinement fait sentir sur le rendement, et portera ses fruits dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

3 actifs ont été acquis au cours de l'année 2023 pour une surface de 23 203 m<sup>2</sup>

Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Activité	Date d'acquisition
HAMM	Römerstraße 16, 59075 Hamm	4 638 m <sup>2</sup>	Retail park	01/09/2023
BERGKAMEN	Parkstrasse 20-23 c, 59192 Bergkamen	5 030 m <sup>2</sup>	Retail park	22/09/2023
TANNENBUSCH	Oppelner Str. 128, 53119 Bonn	13 535 m <sup>2</sup>	Centre commercial	02/10/2023
<b>TOTAL</b>	<b>3 nouveaux actifs</b>	<b>23 203</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.

L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate Valuations, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 373 000 000 €.

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 373 000 000 €, égale à celle déterminée par l'expert immobilier, ce qui représente une évolution de +10,04 % à périmètre courant et de -7,48 % à périmètre constant.

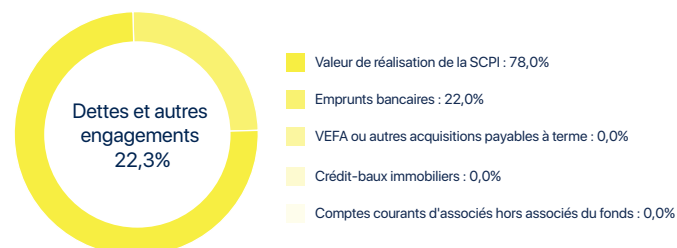
## EMPRUNTS

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû des emprunts est de 90 000 000 € (stable par rapport à 2022). Dans le cadre de son plan d'acquisition 2022, la SCPI avait en effet souscrit à un emprunt composé de deux tranches : la Tranche A de 50 000 000 € a été tirée au T1 2022 et la Tranche B de 40 000 000 € au T2 2022. Face à la forte hausse des taux directeurs, votre SCPI a préféré poursuivre son développement via le déploiement du capital souscrit. Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 24,1% au 31 décembre 2023 (26,6 % en 2022).

Conformément aux statuts et à l'assemblée générale constitutive du 3 juin 2019, la SCPI peut recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2023 s'élève à 149 200 000 €, à fin 2023 la SCPI a utilisé 60,3 % de sa capacité d'endettement maximum.

L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Ce ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 22,3 % en 2023 (23,6 % en 2022).



## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier trimestriel (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 98,6 %. Le TOF annuel, calculé selon la méthodologie de l'ASPIM s'établit à 98,7 %.

L'année aura été caractérisée par une attention constante portée à la situation des locataires et le déclenchement de l'indexation de leur loyer en fonction de l'évolution du taux d'inflation. Ainsi, 97 locataires ont pu être indexés en 2023, dans une proportion équivalente à 2022 puisque 104 occupants avaient vu leur indexation activée. En parallèle, le taux de recouvrement sur l'année 2023 demeure élevé, à 96,1 %.

## BAUX SIGNÉS

En 2023, 6 nouveaux baux représentant 118 863 € de loyer annuel pour une surface de 653 m<sup>2</sup> ont été signés avec une prise d'effet également en 2023. Ces baux correspondent à des durées fermes comprises entre 1 et 10 ans.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m <sup>2</sup> )	Durée bail	Loyer annuel (€)
MAASSLUIS	Reisbureau de Groot B.V.	01/09/2023	64	5 ans	
TORGAU	Clinton	01/12/2023	145	2 ans	
TORGAU	Sachsen-Anhalt-Tours GmbH	01/11/2023	60	10 ans	
MASSLUIS	Sprezzatura B.V.	01/09/2023	161	2 ans	
PIJNACKER	B. Allround	01/11/2023	177	5 ans	
MASSLUIS	V.O.F. de Block Slijterijen	20/04/2023	177	1 an	
<b>TOTAL</b>	<b>6 nouveaux baux</b>		<b>653</b>		<b>118 863</b>

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.

## AVENANTS

En 2023, plusieurs avenants ont été convenus avec nos locataires. Ces 10 modifications du bail initial représentant 441 579 € de loyer annuel pour une surface de 2 378 m<sup>2</sup> ont été signées avec une prise d'effet pour 4 d'entre eux également en 2023. Ces avenants correspondent à des prolongations de durées fermes comprises entre 1 et 10 ans.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m <sup>2</sup> )	Durée bail	Loyer annuel (€)
MAASSLUIS	Stripes jeans	01/01/2023	164	5 ans	
MAASSLUIS	Intertoys	01/04/2024	389	5 ans	
MAASSLUIS	Mevrouw J. Storm h/o Hype! Mode	01/07/2024	240	10 ans	
GIENGEN	AWG	30/09/2023	1076	1 an	
MAASSLUIS	Hans Anders	01/01/2024	113	5 ans	
AUTRES	5		396		
<b>TOTAL</b>	<b>10 avenants</b>		<b>2 378</b>		<b>441 579</b>

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.

## RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS

En 2023, 11 renouvellements automatiques et activations de prolongations ont été enregistrés représentant 307 538 € de loyer annuel pour une surface de 1 529 m<sup>2</sup>.

Immeuble	Locataire	Date d'effet	Surface (m <sup>2</sup> )	Durée	Loyer annuel (€)
MASSLUIS	Van Vliet C.V.	01/12/2024	146	2 ans	
PIJNACKER	Last Haarmode 2000 B.V.	01/11/2024	98	5 ans	
MASSLUIS	Hans Anders Nederland B.V.	01/08/2024	113	5 ans	
MASSLUIS	V.O.F. "Rivière" P. Nitsche	01/10/2024	70	5 ans	
MASSLUIS	J.J.W. van Rikxoort	01/07/2024	258	1 an	
AUTRES	6		844		
<b>TOTAL</b>	<b>11 renouvellements et prolongations de baux</b>		<b>1 529</b>		<b>307 538</b>

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.

## CONGÉS REÇUS

En 2023, 3 congés ont été reçus représentant près de 50 809 € de loyer annuel pour une surface de 679 m<sup>2</sup>.

Immeuble	Locataire	Date d'effet	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel (€)
ANKLAM	Antex (Lager)	30/04/2023	550	
TORGAU	Bernís Gesellschaft für Touristik, Gastronomie + Hotellerie mbH	21/10/2023	60	
FÜRTH	Frau Hafsha Ahmed (Döner)	31/05/2024	69	
<b>TOTAL</b>	<b>3 congés reçus</b>		<b>679</b>	<b>50 809</b>

Les surfaces égales à zéro sont des baux correspondant à des surfaces extérieures, des panneaux publicitaires, des distributeurs de billets, des distributeurs de denrées alimentaires et des antennes de télécommunication.



## ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2024

En 2023, l'accompagnement de certains locataires afin de pérenniser leur présence sur site et la continuité de leur activité, est demeurée une priorité. Les renégociations relatives à l'évolution des charges locatives ont permis d'obtenir des baux plus longs de 1 à 5 ans et donc de sécuriser du revenu à long terme pour la SCPI. En 2024, cette vigilance sur la situation financière des commerçants se maintiendra face aux incertitudes associées à la conjoncture économique actuelle. Le déploiement de la collecte sur des actifs relatifs de qualité, la décarbonation du portefeuille, ainsi que le maintien de la performance par une gestion active demeurent les principaux enjeux pour l'année à venir et au-delà, pour Novapierre Allemagne 2.

Enfin, nous attirons votre attention sur le projet de fusion entre Novapierre Allemagne 2 et Novapierre Allemagne qui est détaillé dans le rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 37 de ce rapport, ainsi que dans une communication dédiée, qui vous sera envoyée dans les prochains jours.

## 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 2 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 400 000 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés du 16 mai 2022 soit 2 000 000 de parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 1 280 045 parts à 1 497 783 parts soit une hausse de 217 738 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

En 2023, 20 556 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de retrait.

#### CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 280 045	91 139	1 500	0	1 369 684	6 346
II	1 369 684	73 195	3 490	156	1 439 233	6 777
III	1 439 233	50 738	3 891	105	1 485 975	7 034
IV	1 485 975	23 483	11 675	0	1 497 783	7 173

#### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de cette année 2023.

#### 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 Novapierre Allemagne 2. En 2023, l'assemblée générale n'a pas décidé la création du fonds de remboursement.

### ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2023		31/12/2022	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	319 347 230	213,21	275 835 558	215,49
Valeur de réalisation (2)	314 470 963	209,96	291 410 032	227,66
Valeur de reconstitution (3)	376 351 070	251,27	348 269 369	272,08

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2023. 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 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 226,14 € et 276,40 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifié à l'AMF.

Le prix de souscription est fixé à 260€ depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022.

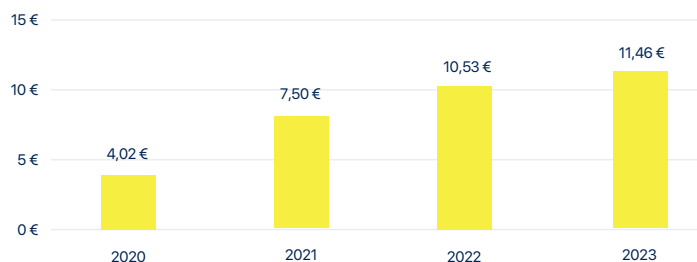
## AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 15 018 277 €.

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

<b>Résultat au 31/12/2023</b>	<b>15 018 277 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	55 085 €
<b>Résultat distribuable au 31/12/2023</b>	<b>15 073 362 €</b>
Distribution 2023	-14 747 051 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>326 311 €</b>

## DIVIDENDE ANNUEL



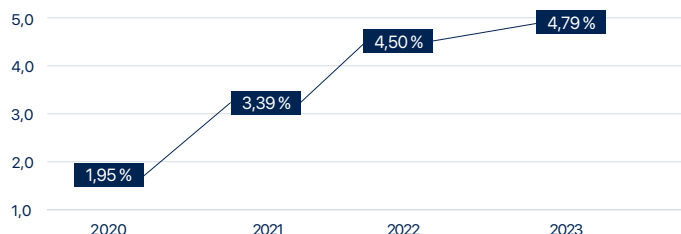
*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures*

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le dividende net versé est de 11,46 € contre 10,53 € en 2022.

## PERFORMANCES

### TAUX DE DISTRIBUTION\*

Le bénéfice distribué de 11,46 € par part représente un Taux de Distribution de 4,79% l'an par rapport au prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2023, soit 260 €.



<b>TAUX DE DISTRIBUTION 2023</b>	<b>4,79 %</b>
dont distribution sur résultat courant	4,41 %
dont impôts prélevés à la source	0,38 %
dont distribution exceptionnelle	0 %

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

\* Définition du Taux de Distribution : C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE\*\*

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Le TRI à 5 ans de votre SCPI ne peut pas être calculé, Novapierre Allemagne 2 ayant été constituée en juin 2019, il y a moins de 5 ans.

5 ans

NA - historique inférieur à 5 ans

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

\*\*Définition du Taux de Rentabilité Interne : 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.

## 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"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

La politique de rémunération est applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la société de gestion (ci-après les « Personnels Concernés ») et contribue à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

### Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales, incluant les rémunérations fixes et variables non différées, versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 20 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2023 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 2 023 977,31 euros.

#### Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 562 464,31 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 461 513 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur des Fonds & Investissements, les Gérants de Fonds, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2023, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2023) s'élève à 1 133 109,36 euros.

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

La gestion de votre SCPI est assurée par PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 19 février 2008 sous le n°GP-08000011 et au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM" le 16 juillet 2014.

Conformément aux dispositions réglementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

### Le dispositif de conformité et de contrôle interne de PAREF Gestion est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

### Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1<sup>er</sup> niveau.
- Le contrôle périodique de 3<sup>ème</sup> niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.



## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2023 sont de 13,44 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 9,27 € au titre des résultats imposés en Allemagne, de 3,13 € au titre des résultats imposés aux Pays-Bas et de 0,59 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2023.

Sur l'exercice 2023, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Allemagne 2.

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 211,59 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 90,42 %. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2023.

## 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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra **le mardi 28 mai 2024, à quatorze heures, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 PARIS**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit le jour de la réunion, soit par correspondance ou encore par procuration, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation. Par ailleurs, le vote électronique étant prévu par les statuts, il vous sera également possible de voter par ce biais si vous avez confirmé votre consentement en amont auprès de notre service Associés.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 28 mars 2024 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour statuer sur le projet de fusion entre la SCPI Novapierre Allemagne et la SCPI Novapierre Allemagne 2, sur lequel vous êtes amenés à vous prononcer lors de la présente assemblée générale extraordinaire (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 37).

### RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Le mandat de l'Expert externe en évaluation arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Eu égard au projet de fusion entre les deux SCPI susnommées, la Société de Gestion vous propose de prolonger, à titre exceptionnel et en dérogation à l'article 24 des statuts de la Société, le mandat du présent Expert, à savoir BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE au sein de la Société, pour une durée d'un (1) an, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Enfin, il est précisé que cette décision ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur la Fusion (telle que définie dans la neuvième résolution) et en cas d'approbation de ladite Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	21
Hors bilan	21
Compte de résultat	22



En €	Note	31/12/2023		31/12/2022	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
<b>&gt; IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui	1	378 670 445	373 000 000	323 021 374	338 960 000
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours	1				
<b>&gt; PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	-1 627 954		- 631 000	
Provisions pour risques et charges					
<b>&gt; 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>377 042 491</b>	<b>373 000 000</b>	<b>150 848 726</b>	<b>338 960 000</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>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
<b>&gt; CRÉANCES</b>					
Locataires et comptes rattachés	6	4 367 258	4 367 258	1 334 620	1 334 620
Autres créances	7	11 318 723	11 318 723	10 671 524	10 671 524
Provision pour dépréciation des créances	6	-75 528	-75 528	- 28 419	- 28 419
<b>&gt; VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8				
Autres disponibilités	9	25 365 948	25 365 948	43 117 233	43 117 233
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>40 976 401</b>	<b>40 976 401</b>	<b>55 094 958</b>	<b>55 094 958</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
				<b>- 7 933</b>	<b>- 7 933</b>
<b>&gt; DETTES</b>					
Dettes financières	10	-90 469 721	-90 469 721	- 90 447 671	- 90 447 671
Dettes d'exploitation	11	-1 904 389	-1 904 389	- 3 570 095	- 3 570 095
Dettes diverses	11	-6 115 699	-6 115 699	- 7 925 513	- 7 925 513
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>-98 489 808</b>	<b>-98 489 808</b>	<b>- 101 951 212</b>	<b>- 101 951 212</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
Charges constatées d'avances					
		1 253	1 253	1 101	1 101
Produits constatés d'avance					
		-1 016 883	-1 016 883	- 694 815	- 694 815
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
		833 776		995 152	
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>		<b>-181 854</b>	<b>-1 015 630</b>	<b>301 438</b>	<b>- 693 714</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>319 347 230</b>		<b>275 835 558</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>314 470 963</b>		<b>291 410 032</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2022 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2023 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>					
Capital souscrit	1	256 009 000		43 547 600	299 556 600
Capital en cours de souscription					
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>					
Primes d'émission ou de fusion	2	65 792 854		13 598 736	79 391 590
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 46 021 381		-13 905 890	-59 927 271
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation					
Écarts 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>RÉSERVES</b>					
REPORT À NOUVEAU	4	9 543	45 542		55 085
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR		8 863 063	-8 863 063		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTÉRIEUR		-8 817 521	8 817 521		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			15 018 277	15 018 277
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			-14 747 051	-14 747 051
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>275 835 558</b>	<b>-</b>	<b>43 511 672</b>	<b>319 347 230</b>

## HORS BILAN

En €	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	90 000 000	90 000 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	864 036	400 453
Aval, cautions		



# COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
<b>&gt; PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Loyers	1	23 199 702	14 820 297
Charges facturées	2	4 523 507	2 330 324
Produits des participations contrôlées		0	
Produits annexes	3	5 795	275
Reprises de provisions gros entretien	4	10 146	179 150
Reprise de provisions douteux		0	
Reprise de provisions risques et charges immobiliers	4	7 933	192 240
Transfert de charges immobilières			
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		<b>27 747 083</b>	<b>17 522 285</b>
<b>&gt; CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	4 523 507	2 330 324
Travaux de gros entretiens	5	10 146	179 150
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	258 693	1 357 832
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	1 007 100	245 650
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	47 109	50 000
Autres charges immobilières	8	1 193 876	1 000 111
Charges d'intérêts des emprunts	9	2 279 027	1 436 191
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		<b>9 319 459</b>	<b>6 599 258</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		<b>18 427 625</b>	<b>10 923 027</b>
<b>&gt; PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Reprises d'amortissement d'exploitation			
Reprises de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	6 192 077	13 800 740
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>6 192 077</b>	<b>13 800 740</b>
<b>&gt; CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commission de la société de gestion	11	8 840 008	14 142 192
Charges d'exploitation de la société	12	1 461 993	262 632
Diverses charges d'exploitation	13	453 513	1 426 376
Dotations aux amortissements d'exploitation	14	139 149	134 480
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>10 894 664</b>	<b>15 965 681</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		<b>-4 702 587</b>	<b>-2 164 941</b>
<b>&gt; PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		1 296 775	105 785
Reprises de provisions sur charges financières			
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		<b>1 296 775</b>	<b>105 785</b>
<b>&gt; 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>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		<b>1 296 775</b>	<b>105 785</b>
<b>&gt; PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels		1	
Reprises de provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		<b>1</b>	
<b>&gt; CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles		3 537	808
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		<b>3 537</b>	<b>808</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		<b>-3 536</b>	<b>-808</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>15 018 277</b>	<b>8 863 063</b>

# ANNEXE AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables	24
Évènements majeurs de l'exercice	24
Évènements post clôture	24
État du patrimoine	24
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	29





## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 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 des engagements hors bilan.

## ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Au cours de l'année 2023, la SCPI a acquis les 3 actifs suivants :

- HAM (Römerstraße 16, 59075 Hamm) pour une surface de 4 638 m<sup>2</sup> et une valeur comptable de 8 850 K€
- BERGKAMEN (Parkstrasse 20-23 c, 59192 Bergkamen) pour une surface de 5 030 m<sup>2</sup> et une valeur comptable de 9 875 K€
- TANNENBUSCH (Oppelner Str. 128, 53119 Bonn) pour une surface de 15 535 m<sup>2</sup> et une valeur comptable de 33 750 K€

## ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

## 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 mentionnées 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. Une partie des frais d'acquisition des immobilisations locatives sont imputées sur la prime d'émission.

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

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

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

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

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2022	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2023
Terrains nus						
Terrains et constructions	323 021 374	54 838 953	810 118			378 670 445
Construction sur sol d'autrui en cours de						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
<b>TOTAL</b>	<b>323 021 374</b>	<b>54 838 953</b>	<b>810 118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>378 670 445</b>

Au cours de l'année 2023, la SCPI a acquis les 3 actifs suivants :

- HAMM (Römerstraße 16, 59075 Hamm) pour une surface de 4 638 m<sup>2</sup> et une valeur 8 850 K€
- BERGKAMEN (Parkstrasse 20-23 c, 59192 Bergkamen) pour une surface de 5 030 m<sup>2</sup> et une valeur de 9 875 K€
- TANNENBUSCH (Oppelner Str. 128, 53119 Bonn) pour une surface de 15 535 m<sup>2</sup> et une valeur de 33 750 K€

Les frais d'acquisition s'élèvent à 1 692 K€, et inclus les frais sur les acquisitions de fin 2022, payés en 2023.

Il a également été réalisé 810 K€ de travaux, principalement sur les actifs de Torgau et FMZ Naila.

## 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.

Le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 1 628 K€ au 31 décembre 2023, réparti comme suit :

- 1 513 K€ pour l'Allemagne ;
- 115 K€ pour les Pays-Bas.

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision	Dotation		Reprise		Montant provision
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au	
	01/01/23		01/01/2023		01/01/2023	31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur 2023	242 000		-242 000		10 146	-10 146
Dépenses prévisionnelles sur 2024	113 600		805 300			918 900
Dépenses prévisionnelles sur 2025	266 400		7 600			274 000
Dépenses prévisionnelles sur 2026	8 000		331 000			339 000
Dépenses prévisionnelles sur 2027	1 000		104 200			105 200
			1 000			1 000
<b>TOTAL</b>	<b>631 000</b>	<b>-</b>	<b>1 007 100</b>	<b>-</b>	<b>10 146</b>	<b>1 627 954</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.

Au 31 décembre 2023, la SCPI Novapierre Allemagne 2 ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

## 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.

Au 31 décembre 2023, la SCPI Novapierre Allemagne 2 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Associés capital souscrit non appelé

Néant. 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 et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2023 à 4 367 K€, dont 2 511 K€ de créances locataires et 1 856 K€ de factures à établir.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique.

La provision pour créances douteuses au 31 décembre 2023 s'élève à 76 K€.

## CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	4 367 258	1 334 620
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires	- 75 528	- 28 419
<b>TOTAL</b>	<b>4 291 730</b>	<b>1 306 201</b>

En €	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Évolution des dépréciations	28 419	47 109		75 528
<b>TOTAL</b>	<b>28 419</b>	<b>47 109</b>	<b>0</b>	<b>75 528</b>

## 7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde des autres créances de 12 153 K€ se compose :

- de la TVA déductible pour 9 593 K€, dont 3 016 K€ concernant une demande remboursement de TVA auprès de l'Administration fiscale et portée en contentieux ;
- de créances d'impôts sur les sociétés pour 15 K€ ;
- des souscriptions à l'encaissement pour 1 371 K€ ;
- de sommes déposées en compte séquestre auprès de notaires dans le cadre de l'acquisition des nouveaux actifs pour -79 K€ ;
- des comptes divers débiteurs pour 418 K€ ;
- des charges constatées d'avance pour 1 K€ ;
- des frais d'étalement des charges d'emprunts pour 834 K€.

## AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	9 550 520	7 562 151
Syndics	301 725	
Autres débiteurs	1 466 478	3 109 373
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>11 318 723</b>	<b>10 671 524</b>
Charges constatées d'avance	1 253	1 101
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	833 776	995 152
<b>TOTAL</b>	<b>12 153 752</b>	<b>11 667 777</b>

## 8. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2023 s'élève à 25 366 K€ contre 43 117 K€ au 31 décembre 2022.

## 9. Provision pour risques et charges

Faisant suite à l'analyse de la situation des locataires sur l'année 2023, le solde de la provision de 8 K€ du 31 décembre 2022 a été entièrement repris au 31 décembre 2023.

En €	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2023
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	7 933	0	7 933	0
<b>TOTAL</b>	<b>7 933</b>	<b>0</b>	<b>7 933</b>	<b>0</b>

## 10. Dettes financières

Depuis le 28 février 2022, un financement bancaire à taux fixe et in fine d'un montant global de 90 000 K€ a été conclu auprès de NATIXIS.

Un premier tirage de 50 000 K€ a été opéré le 2 mars 2022 et affecté sur l'activité allemande.

Un deuxième tirage pour le solde de 40 000 K€ a été opéré le 30 juin 2022.

Les frais de mise en place de ce crédit sont étalés sur la durée du prêt pour un montant total de 1 130 K€ (cf. État du patrimoine - autres comptes de régularisation dont le solde au 31 décembre 2023 s'élève à 834 K€).

Le montant des dépôts et cautionnements versés par les locataires s'élève à 470 K€.

## DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts	90 000 000	90 000 000
Intérêts courus	1 210	1 210
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>90 001 210</b>	<b>90 001 210</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>469 721</b>	<b>446 461</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90 469 721</b>	<b>90 447 671</b>



## ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"			90 000 000	90 000 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAL</b>			<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

## VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers	90 000 000	90 000 000
Autres emprunts		
Intérêts courus		1 210
<b>TOTAL</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 001 210</b>

## CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXES

En €	Capital restant dû	Taux	Échéance
NATIXIS PFANDBRIEFBANK AG	40 000 000	3,39%	28/02/2029
NATIXIS PFANDBRIEFBANK AG	50 000 000	1,76%	28/02/2029
	<b>90 000 000</b>		

### 11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés se compose :

- des sommes dues aux fournisseurs pour 189 K€ ;
- des factures non parvenues pour 1 715 K€ ;

Les dettes "états et autres collectivités" comprennent :

- des dettes fiscales pour 1 443 K€, comprenant la TVA collectée pour 1 298 K€ et la provision d'impôts sur les sociétés en Allemagne pour -67 K€ (174 K€ d'impôt à payer, déduction à effectuer d'un montant d'avances et acomptes versés de -241 K€) et aux Pays-Bas pour 212 K€.

Les autres crédateurs se composent :

- des dettes envers les associés pour 4 673 K€ qui correspondent à des rejets de dividendes, dont le dividende au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 pour 4 215 K€; non versés au 31 décembre 2023, ainsi qu'à des rejets de dividendes.
- des loyers constatés d'avance de locataires aux Pays-Bas pour 1 017 K€.

## AUTRES DETTES

En €	31/12/2023	31/12/2022
Locataires crédateurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 904 389	3 570 095
États et autres collectivités	1 442 927	1 810 743
Autres crédateurs	457 211	4 037 322
Dividendes	4 215 560	2 077 448
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>8 020 087</b>	<b>11 495 607</b>
Produits constatés d'avance	1 016 883	694 815
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>9 036 970</b>	<b>12 190 422</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## CAPITAUX PROPRES

### 1. Capital

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200€) et la prime d'émission, celle-ci correspond à la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part sociale.

La prime d'émission est de 60 € depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022.

Le nombre de parts de 1 280 045 au 31 décembre 2022 est passé à 1 497 783 au 31 décembre 2023, par la souscription de 238 294 parts et le retrait de 20 556 parts.

### 2. Prime d'émission

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission, comme les statuts de la SCPI 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 2023 :

- Les frais d'acquisition d'actifs ont été imputés sur la prime d'émission conformément aux statuts pour 7 714 K€.
- Les commissions de souscriptions ont été imputées sur la prime d'émission conformément aux statuts pour 6 192 K€.

### 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 2023 ni de sorties de composants.

### 4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 55 085 € après l'affectation du résultat 2022.

Après affectation du résultat de 2023, ce report à nouveau s'élèvera à 326 311 €.

### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 15 018 277 €.

Il a été distribué 4 acomptes pour un montant global de 14 747 051 €, soit 11,46 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2022, soit :

- Résultat de l'exercice 2022 = 8 863 063 €.
- Report à nouveau = 9 543 €.
- Acompte sur résultat versé = -8 817 521 €.
- Solde report à nouveau = 55 085 €.

## 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 s'élèvent à 23 200 K€ au 31 décembre 2023, contre 14 820 K€ au 31 décembre 2022.

#### 2. Charges facturées

Elles s'élèvent à 4 524 K€ et représentent la contrepartie des charges locatives qui ont été définies comme refacturables.

Le montant de 4 524 K€ se décompose en refacturation de charges immobilières locatives pour 3 668 K€ et refacturation de redevances de charges pour 856 K€.

#### 3. Produits annexes

Ils s'élèvent à 6 K€ et concernent l'activité hollandaise.

#### 4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de provision pour gros entretien de 10 K€ et une reprise de provision pour risque de 8 K€.

#### 5. Charges immobilières

Le total s'élevant à 4 792 K€ se répartit comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 3 240 K€.
- Dépenses d'entretiens courants pour 271 K€.
- Impôts fonciers pour 643 K€.
- Prime d'assurance pour 347 K€.
- Dépenses de travaux de réparations et d'installation pour 281 K€.
- Dépenses de gros entretien pour 10 K€.

#### 6. Dotation aux provisions pour gros entretien

Le montant de la dotation est de 1 007 K€ sur l'exercice 2023. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe I-A-2.

#### 7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 47 K€.

#### 8. Autres charges immobilières

Le montant des autres charges immobilières s'élève à 1 194 K€ :

- Honoraires property management pour 649 K€.
- Honoraires divers pour 545 K€.

#### 9. Les 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 2 279 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 et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 6 192 K€ correspondent aux commissions de souscriptions.

#### 11. Commission de la société de gestion (Article 21 des statuts)

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2023 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 2 648 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés).
- Commission de souscription : 6 192 K€ (10 % des capitaux souscrits), prélevé sur la prime d'émission, sans impact résultat.
- Commission sur arbitrage : 0€ (0,5% du prix de vente ajouté de 3% de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt).
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1 % des travaux supérieurs à 100 K€).

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

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 1 462 K€ :

- Honoraires divers : 7 K€.
- Honoraires CAC : 31 K€.
- Honoraires dépositaire : 41 K€.
- Honoraires expert immobilier : 78 K€.
- Honoraires d'avocats : 20 K€.
- Jetons de présence pour 8 K€ (13 K€ sur 2023 et régularisation de -5 K€ de 2022)
- Charges d'impôts : 1 277 K€ (520 K€ en Allemagne et 757 K€ aux Pays-Bas)

#### 13. Diverses charges d'exploitation

Le montant des charges diverses d'exploitation s'élève à 454 K€ :

- Honoraires divers pour 8 K€.
- Rapport annuel, frais d'Assemblée et information associés : 166 K€.
- Publicité pour 34 K€.
- Frais bancaires pour 66 K€.
- Frais sur emprunt pour 55 K€.
- Frais de déplacements : 1 K€.
- Perte sur créances pour 124 K€.

#### 14. Dotations aux amortissements d'exploitation

La SCPI a supporté des frais liés à la mise en place de l'emprunt NATIXIS (cf 10 Dettes financières) dont 1 130 K€ (constitués en 2022) sont étalés sur la durée de l'emprunt. L'étalement de ces frais a conduit à comptabiliser une charge pour 139 K€, le solde des frais restant à étaler au 31 décembre 2023 s'élève à 834 K€.



## RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 1 297 K€ faisant suite au placement de la trésorerie.

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il ressort à -4 K€ au 31 décembre 2023 et correspond à des pénalités.

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées à la note 11 ci-dessus.

# TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

Évolution par part des Résultats financiers	32
Emploi des fonds	33
Évolution du capital	33
Évolution du prix de parts distribution	33
Évolution des conditions de cessions ou de retraits	34
Inventaire détaillé des placements immobiliers	34
Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles	34
Répartition géographique par valorisation des actifs	35
Répartition locative et géographique en % du loyer annualisé des locataires	35
Tableaux transparents en quote-part de détention	36

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>&gt; REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes			7,77	98,05	14,55	99,88	20,12	99,39	21,58	95,5
Produits des participations contrôlées									0	0
Produits financiers							0,12	0,61	1,01	4,5
Produits divers <sup>(2)</sup>			0,15	1,95	0,02	0,12	0,00*	0,00*	0	0
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,93</b>	<b>100</b>	<b>14,57</b>	<b>100</b>	<b>20,24</b>	<b>100</b>	<b>22,6</b>	<b>100</b>
<b>&gt; CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion			25,43	320,89	5,68	39	16,59	81,95	6,88	30,5
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	1,75	1	-24,23	-305,7	-3,74	-25,64	-14,05	-69,4	-3,22	-14,2
Charges locatives et entretien du patrimoine			1,59	20,04	4,04	27,71	5,71	28,21	4,66	20,6
Charges financières							1,68	8,32	1,77	7,9
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,75</b>	<b>1</b>	<b>2,79</b>	<b>35,23</b>	<b>5,98</b>	<b>41,07</b>	<b>9,93</b>	<b>49,08</b>	<b>10,1</b>	<b>44,7</b>
<b>&gt; AMORTISSEMENT NET</b>										
- patrimoine										0
- autres										0
<b>&gt; PROVISIONS NETTES</b>										
- pour travaux			0,31	3,95	0,67	4,63	0,08	0,39	0,78	3,4
- autres					0,27	1,85	-0,17	-0,82	0,03	0,1
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,31</b>	<b>3,95</b>	<b>0,94</b>	<b>6,48</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,44</b>	<b>0,81</b>	<b>3,6</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1,75</b>	<b>1</b>	<b>3,11</b>	<b>39,18</b>	<b>6,93</b>	<b>47,55</b>	<b>9,84</b>	<b>48,64</b>	<b>10,91</b>	<b>48,3</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>-1,75</b>	<b>-1</b>	<b>4,82</b>	<b>60,82</b>	<b>7,64</b>	<b>52,45</b>	<b>10,4</b>	<b>51,36</b>	<b>11,69</b>	<b>51,7</b>
Variation report à nouveau	-1,75		0,8		0,14		-0,13		0,23	
Variation autres réserves										
Revenus distribués (hors plus-values)			4,02		7,5		10,53		11,46	
Plus values distribuées										
<b>Nombre de parts souscrites au 31.12</b>	<b>309 841</b>		<b>676 250</b>		<b>788 248</b>		<b>1 280 045</b>		<b>1 497 783</b>	
<b>NOMBRE DE PARTS EN JOUISSANCE MOYEN POUR L'EXERCICE</b>	<b>41 746</b>		<b>373 30</b>		<b>663 313</b>		<b>852 620</b>		<b>1 284 440</b>	

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

\* 0,0003 € soit 0,0015 %

(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



## EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	321 801 854	57 146 336	378 948 190
+ Cessions d'immeubles			
+ Plus ou Moins values des Cessions			
+ Écart de réévaluation et autres réserves			
+ Financements	90 000 000		90 000 000
- Commission de souscription	- 31 230 791	-6 192 077	-37 422 868
- Achats d'immeubles	- 323 021 374	-55 649 071	-378 670 444
- Frais d'acquisition	- 14 781 262	-7 713 813	-22 495 075
- Divers (Frais de constitution)	- 9 327		-9 327
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>42 759 100</b>	<b>-12 408 625</b>	<b>30 350 476</b>

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal	Souscriptions reçues diminuées	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée
	au 31/12	des retraits	au 31/12	au 31/12		au 31/12
	€	€			€	€
2019	61 968 200	76 155 833	309 841	1 473	6 496 558	250
2020	135 250 000	91 557 250	676 250	3 140	9 172 975	250
2021	157 649 600	28 084 825	788 248	3 633	2 890 350	250
2022	256 009 000	127 920 338	1 280 045	5 845	12 671 108	260
2023	299 556 600	57 146 336	1 497 783	7 173	6 195 644	260

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PARTS DISTRIBUTION

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende de l'année par part	Taux de Distribution*	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2019	250	225	N/A	N/A	N/A
2020	250	225	4,02	1,95	-0,17
2021	250	225	7,50	3,39	0,06
2022	250	225	10,53	4,50	0,01
2023	260	234	11,46	4,79	0,04

\* Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les Taux de Distribution historiques ont été recalculés selon cette même méthode.

Le prix de la part a été revu à la hausse au 1<sup>er</sup> avril 2022, à 260 € en prix d'entrée. Le prix de sortie s'établit à 234 €.

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS

Année	Parts retirées		Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (€)
	Nombre	% des parts en circulation			
2019				15 jours	
2020				15 jours	
2021	3 413	0,43		30 jours	
2022	3 276	0,25		30 jours	
2023	20 556	1,60		30 jours	

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date d'acquisition	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur HD 2023		Valeur HD 2022	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
DÜREN	Nikolaus-Otto-Str. 2, 52351 Düren	08/02/2020	11 950	11 642 506		11 642 506	
HANOVRE	Industrieweg 29, 30179 Hannover	29/04/2020	12 811	7 813 518		7 772 053	
TORGAV	Außenring, 04860 Torgau	25/06/2020	26 283	35 643 308		35 039 127	
FÜRTH	Gabelsbergerstraße 1, 90762 Fürth	05/05/2021	11 522	28 056 032		28 218 891	
MAASSLUIS	Koningshoek 92, 3144BA Maassluis	05/05/2021	20 092	47 703 405		47 662 406	
GIENGEN	Riedstrasse 40, 89537 Giengen an der Brenz	01/09/2021	13 592	21 307 467		21 287 201	
RHEINFELDEN	Schildgasse 28-30, 78618 Rheinfelden	03/03/2022	18 542	36 410 652		36 406 410	
BEDBURG	Bahnhofstrasse 15, 50181 Bedburg	03/03/2022	13 072	30 389 650		30 388 837	
NAILA	Kronacher Straße 129-131, 95119 Naila	30/03/2022	3 565	6 868 086		6 815 646	
WEITERSTADT	Max-Planck-Straße 6, 64331 Weiterstadt	07/11/2022	4 222	11 415 618		11 047 010	
PIJNACKER	Ackershof, Raadhuisplein, 02641 Pijnacker	29/11/2022	6 770	21 141 030		21 117 174	
REGENSBURG	Frankenstraße 2c, 93059 Regensburg	02/12/2022	12 016	12 190 269		12 160 170	
OLPE	In der Trift 17,57462 Olpe	31/12/2022	8 792	14 190 913		13 876 521	
GÖPPINGEN	Heininger Straße 26, 73037 Göppingen	31/12/2022	13 481	28 028 480		27 387 425	
ANKLAM	Rodulf-Diesel- Straße 1, 17389 Anklam	31/12/2022	5 881	6 668 921		6 400 000	
HOLLEBEN	Ernst-Thälmann-Straße 102b, 06179 Holleben	31/12/2022	1 149	2 924 487		2 800 000	
BLANKENFELDE-MAHLOW	Zossener Damm 1c, 15827 Blankenfelde-Mahlow	31/12/2022	1 137	3 129 516		3 000 000	
HAMM	Römerstraße 16, 59075 Hamm	01/09/2023	4 638	9 105 578			
BERGKAMEN	Parkstrasse 20-23 c, 59192 Bergkamen	22/09/2023	5 030	10 082 519			
TANNENBUSCH	Oppelner Str. 128, 53119 Bonn	02/10/2023	13 535	33 958 500			
<b>TOTAL</b>			<b>208 080</b>	<b>378 670 455</b>	<b>373 000 000</b>	<b>323 021 374</b>	<b>338 960 000</b>

\* La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours et à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à la disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code Monétaire et Financier.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur vénale	
		Retail Park	Centres commerciaux
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	57 016	19,1%	10,7%
Bade-Wurtemberg	45 615	20,7%	
Bavière	27 103	4,5%	7,6%
Saxe	26 283		11,8%
Basse-Saxe	12 811	2,4%	
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	5 881	1,6%	
Hesse	4 222	2,8%	
Saxe-Anhalt	1 149	0,8%	
Brandebourg	1 137	0,7%	
Pays-Bas	26 862		17,4%
<b>TOTAL</b>	<b>208 080</b>	<b>52,5%</b>	<b>47,5%</b>

## REPARTITION GEOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS

	Surface (m <sup>2</sup> )	Valo. HD 2023		Valo. HD 2022	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Bade-Wurtemberg	45 615	85 746 599	77 100 000	85 081 036	84 000 000
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	57 017	109 369 666	64 800 000	55 907 864	58 000 000
Bavière	27 103	47 114 387	111 200 000	47 194 705	48 500 000
Saxe	26 283	35 643 308	45 300 000	35 039 127	47 300 000
Hesse	4 222	11 415 618	44 000 000	11 047 010	11 300 000
Basse-Saxe	12 811	7 813 518	10 600 000	7 772 053	9 300 000
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	5 881	6 668 921	8 800 000	6 400 000	6 500 000
Brandebourg	1 137	3 129 516	5 900 000	3 000 000	3 100 000
Saxe-Anhalt	1 149	2 924 487	2 500 000	2 800 000	2 800 000
Pays-Bas	26 862	68 844 435	2 800 000	68 779 579	68 160 000
<b>TOTAL</b>	<b>208 080</b>	<b>378 670 455</b>	<b>373 000 000</b>	<b>323 021 373</b>	<b>338 960 000</b>

## REPARTITION LOCATIVE ET GEOGRAPHIQUE EN % DU LOYER ANNUALISÉ DES LOCATAIRES

	Surface (m <sup>2</sup> )	Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Restauration	Habillement	Autre
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	57 016	48,1%	27,6%	3,1%	3,9%	4,8%	12,5%
Bade-Wurtemberg	45 615	10,4%	79,4%	2,5%		3,5%	4,2%
Bavière	27 103	26,1%	24,4%	8,4%	1,2%	17,7%	22,3%
Saxe	26 283	27,9%	19,7%	9,3%	5,5%	18,1%	19,5%
Basse-Saxe	12 811		100,0%				
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	5 881	39,8%			7,4%		52,7%
Hesse	4 222	100,0%					
Saxe-Anhalt	1 149	100,0%					
Brandebourg	1 137	100,0%					
Pays-Bas	26 862	30,7%		11,3%	2,8%	31,9%	23,2%
<b>TOTAL</b>	<b>208 080</b>	<b>32,5%</b>	<b>29,6%</b>	<b>6,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>13,9%</b>	<b>15,4%</b>



## TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

### Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Total du périmètre
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	208 080	208 080
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	371 606 200	371 606 200
Valeurs estimées du patrimoine (€)	373 000 000	373 000 000

### Financements mis en place

En €	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	90 000 000		90 000 000
Emprunts affectés à l'exploitation			
Lignes de crédits			
Découverts bancaires			

### Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier :</b>			
Loyers	23 199 702		23 199 702
Charges non récupérables	-1 193 876		-1 193 876
Travaux non récupérables et gros entretien	-1 259 999		-1 259 999
Impact des douteux	-39 176		-39 176
<b>Composants du résultat d'exploitation :</b>			
Commission de gestion de la SGP	-2 647 931		-2 647 931
Autres charges d'exploitation	-2 054 655		-2 054 655
<b>Composants du résultat financier :</b>			
Intérêts des emprunts	-2 279 027		-2 279 027
Autres charges financières			
Produits financiers	1 296 775		1 296 775
<b>Composant du résultat exceptionnel :</b>			
Résultat exceptionnel	-3 536		-3 536

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



Mesdames, Messieurs,

**Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 27 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation le projet de fusion-absorption de la société Novapierre Allemagne 2 par la société Novapierre Allemagne. Le rapport du Conseil de surveillance s'est prononcé favorablement sur l'ensemble de ces résolutions, en page 41.**

## PROJET DE FUSION

Vous avez pu prendre connaissance du projet de fusion signé entre les deux SCPI le 17 avril 2024, des rapports de votre Commissaire aux comptes ainsi que de l'ensemble des documents relatifs à cette fusion qui ont été mis à votre disposition avec votre convocation. Cette proposition est le fruit d'une réflexion entamée en collaboration avec vos conseils de surveillance dès le mois de septembre 2023. Les travaux de la société de gestion, les équilibres et les avantages de cette fusion ainsi que ses impacts ont été discutés avec les membres des deux conseils, qui ont exprimé un avis favorable sur ce projet.

Dans les prochains jours, vous recevrez également une communication dédiée afin de présenter les enjeux de la fusion et répondre aux questions relatives à cette opération de fusion ainsi qu'un formulaire de traitement du rompu.

## MOTIFS DE LA FUSION

Les deux SCPI Novapierre Allemagne 2 et Novapierre Allemagne présentent des stratégies d'investissement et des patrimoines très similaires dans leur localisation et leur composition.

L'objectif principal de cette fusion est de tirer les vertus de la taille et de la granularité des actifs détenus en portefeuille. Avec une projection de capitalisation légèrement inférieure au milliard d'euros post fusion, réunissant plus de 80 actifs, des locataires « essentiels » représentant plus de 70% des loyers, une durée résiduelle des baux de plus de 6 ans et un taux d'occupation financier de près de 96%, la SCPI post fusion présente de nombreux atouts pour conforter sa position de marché, dynamiser son portefeuille via une gestion active et améliorer sa performance globale.

Quelques points clés à retenir qu'apporterait la fusion :

- Une meilleure mutualisation des risques locatifs grâce à une plus grande diversification et granularité du portefeuille,
- Une politique active d'acquisitions sur un des premiers marchés européens dans un excellent timing de marché aux rendements très relatifs,
- Une politique d'arbitrage active permettant de générer immédiatement des plus-values de cession distribuables,
- Une stratégie commerciale plus lisible pour l'ensemble du marché via la proposition d'un véhicule unique.

## APPORT DE LA SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

La désignation et l'évaluation de l'actif de la société Novapierre Allemagne 2 dont la transmission est prévue au profit de la société Novapierre Allemagne interviennent sur la base des comptes de la société Novapierre Allemagne 2 arrêtés au 31 décembre 2023, étant précisé que les immeubles apportés sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2023 et que les autres éléments actifs et passifs de la société Novapierre Allemagne 2 sont retenus pour leur valeur comptable.

L'opération de fusion aurait un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2024 de sorte que toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date de réalisation définitive de la fusion réalisées par Novapierre Allemagne 2 seront reprises par Novapierre Allemagne dans ses propres comptes relatifs à l'exercice en cours à cette date.

Sur ces bases :

- les actifs apportés étant estimés à 412 509 923 € ;
- le passif à prendre en charge s'élevant à 98 038 960 € ;
- et le montant de l'actif net apporté s'élèverait à 314 470 963 €.

La société Novapierre Allemagne reprendrait également les engagements hors bilan donnés ou reçus par la société Novapierre Allemagne 2 au 31 décembre 2023.

## PARITÉ D'ÉCHANGE

Pour déterminer la parité d'échange permettant de déterminer la rémunération des associés de la société Novapierre Allemagne 2, les sociétés ont été évaluées sur la base de la valeur patrimoniale (valeur de réalisation au 31 décembre 2023) :

- Novapierre Allemagne : 219,08 € par part ;
- Novapierre Allemagne 2 : 209,96 € par part.

## 1) ÉVALUATION DES DEUX SOCIÉTÉS SUIVANT LA VALEUR PATRIMONIALE

La valeur de chacun des immeubles composant le patrimoine de chaque SCPI a fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2023 réalisée par l'expert immobilier de chacune des SCPI selon les règles professionnelles en vigueur et conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

Ainsi, la valeur vénale d'un immeuble pour une SCPI correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

La valeur vénale des immeubles ainsi déterminée a été augmentée, pour chacune des SCPI, de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant de la valeur nette comptable des passifs au 31 décembre 2023, afin de définir la valeur patrimoniale.

Les comptes utilisés pour déterminer l'évaluation des SCPI et la parité d'échange sont ceux au 31 décembre 2023, qui figurent en Annexe 1 du traité de fusion.

Ces comptes ont été examinés par les commissaires aux comptes des deux SCPI concernées et seront soumis à l'approbation des assemblées générales des associés de chaque SCPI qui se tiendront le 28 mai 2024 sur première convocation et le 10 juin 2024 sur seconde convocation à défaut de quorum.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2023 qui s'établissent en conséquence à :

- Novapierre Allemagne : 438 152 K€, soit 219,08 € par part,
- Novapierre Allemagne 2 : 314 471 K€, soit 209,96 € par part.



## 2) DÉTERMINATION DE LA PARITÉ D'ÉCHANGE

**Dans ces conditions, la parité d'échange a été arrêtée à 0,958 part de Novapierre Allemagne pour 1 part de Novapierre Allemagne 2 apportée.**

Sur la base de la parité d'échange retenue et dans le cas où un associé de Novapierre Allemagne 2 ne pourrait obtenir un nombre entier de parts de Novapierre Allemagne, l'associé de Novapierre Allemagne 2 aura ainsi droit, conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du CMF :

- soit au nombre entier de parts de Novapierre Allemagne immédiatement supérieur majoré d'un versement complémentaire en numéraire à Novapierre Allemagne calculé sur la base de 219,08 euros par part de Novapierre Allemagne ; ou
- soit au nombre entier de parts de Novapierre Allemagne immédiatement inférieur majoré d'un remboursement en numéraire de Novapierre Allemagne à l'associé calculé sur la base de 219,08 euros par part de Novapierre Allemagne.

Les associés de Novapierre Allemagne 2 devront exercer leur choix, sous condition suspensive de réalisation de la Fusion, durant une période (i) démarrant au jour de la réception par chaque associé concerné de la lettre d'information de la Société de Gestion et (ii) s'achevant à la date de la dernière des assemblées générales extraordinaires ayant approuvé la fusion.

Nous attirons votre attention sur les cas particuliers de traitement de certains rompus (Usufruits / nu-proprétaires, indivisions, parts nanties) décrits dans le paragraphe 4.3 du traité de fusion.

## AUGMENTATION DE CAPITAL ET PRIME DE FUSION

### 1) AUGMENTATION DE CAPITAL

En rémunération de l'apport des actifs de Novapierre Allemagne 2, il est demandé aux associés de Novapierre Allemagne de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion pour augmenter le capital social de Novapierre Allemagne en conséquence de l'émission de parts nouvelles de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, correspondant au nombre entier des parts de Novapierre Allemagne auquel les associés de Novapierre Allemagne 2 ont droit sur la base de la parité d'échange retenue ci-dessus ; ainsi que pour recevoir et traiter les instructions concernant les rompus, effectuer les remboursements / prélèvements correspondants et augmenter à nouveau en conséquence le capital social.

Les parts sociales nouvelles de Novapierre Allemagne créées en vue de rémunérer les apports effectués par la Novapierre Allemagne 2 seront entièrement libérées et porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Elles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital.

### 2) PRIME DE FUSION

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés au 31 décembre 2023 et le montant définitif de l'augmentation de capital de Novapierre Allemagne qui résultera de la parité d'échange retenue, prenant en compte la gestion des rompus du choix des associés de Novapierre Allemagne 2, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de Novapierre Allemagne et sur laquelle porteront les droits de tous les associés de l'entité issue de la fusion.

Nous vous proposons d'autoriser la Société de Gestion à utiliser cette prime de fusion telle que définie dans la onzième résolution.

Cette prime de fusion sera utilisée principalement pour couvrir les coûts de la fusion, afin qu'ils n'impactent pas le résultat. Ces coûts correspondent principalement aux droits d'enregistrement des immeubles de Novapierre Allemagne 2, situés en Allemagne et aux Pays-Bas. En fonction de la réponse aux rescrits fiscaux en cours d'instruction aux Pays-Bas ainsi que des honoraires de conseils juridiques et fiscaux, l'ensemble des frais s'établira entre 17 et 24 millions d'euros soit entre 1,8 et 2,5% de la valeur du patrimoine fusionné.

## 3) AUGMENTATION DU CAPITAL STATUTAIRE

Compte tenu des objectifs de collecte sur le véhicule fusionné, il est également proposé aux associés de Novapierre Allemagne d'augmenter le capital social maximum de Novapierre Allemagne pour le porter à 1 500 000 000 euros.

## DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

La société Novapierre Allemagne 2 sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société Novapierre Allemagne effectuée au titre de la fusion par absorption de la société Novapierre Allemagne 2, à l'issue du traitement des rompus. Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société Novapierre Allemagne et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société Novapierre Allemagne 2, seront directement attribuées aux associés de la société dès la réalisation de l'augmentation de capital (dixième résolution).

## MODIFICATIONS CONSÉCUTIVES À LA RÉALISATION DE LA FUSION

Pour votre parfaite information, il est également demandé aux associés de Novapierre Allemagne d'adopter les différentes modifications statutaires que nous vous présentons ci-après :

- Modification de l'article 6 des statuts de Novapierre Allemagne pour faire apparaître les apports de la société Novapierre Allemagne 2,
- Approbation de la composition du conseil de surveillance à titre transitoire, composé de l'ensemble des membres des conseils de surveillance de Novapierre Allemagne et de Novapierre Allemagne 2, et d'aligner leur mandat sur ceux des membres du conseil de surveillance de Novapierre Allemagne, jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes 2025, date à laquelle aura lieu une nouvelle élection des membres du conseil de surveillance, composé de 12 membres au plus, ainsi que la modification corrélative des statuts. La rémunération des membres du conseil de surveillance de Novapierre Allemagne est actuellement établie sous la forme d'un montant global à répartir entre l'ensemble des membres. Compte tenu du nombre de membre pendant la période transitoire, il est proposé de faire évoluer la structure de rémunération vers un montant par membre et par séance.
- Cette fusion s'accompagne également d'un volet commercial et marketing, qui commence par un changement de nom, fruit d'une réflexion globale sur l'ensemble de la gamme de produits de PAREF Gestion. Le nouveau nom retenu pour votre SCPI sera **PAREF Prima**. Il est également demandé de l'approuver.
- Élargissement de la politique d'investissement de Novapierre Allemagne, et corrélativement de l'objet social dans les statuts, pour se rapprocher de celle de Novapierre Allemagne 2. Actuellement, Novapierre Allemagne peut investir "*à titre exceptionnel dans d'autres États de la zone euro*", nous proposons d'intégrer la possibilité d'"*investir dans d'autres États de la zone euro dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers*", sans que cela soit un objectif d'investissement,
- S'agissant des commissions de gestion :
  - Nous appliquerons un taux de commission de gestion de 10,4 % HT, correspondant à la moyenne pondérée des montants de la commission de gestion perçue sur les SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024
  - Nous proposons aux associés de Novapierre Allemagne d'aligner progressivement le taux de commission de gestion de la SCPI Novapierre Allemagne sur celui de Novapierre Allemagne 2, et de le porter de 10,4 % HT à 10,7 % HT pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2025 puis à 11 % HT maximum à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

## ÉVOLUTIONS STATUTAIRES

Pour votre information également, nous profitons de l'assemblée générale extraordinaire de Novapierre Allemagne pour proposer des évolutions statutaires. Celles-ci, que nous soumettons au vote sur chacune de nos SCPI, proposent l'intégration dans les statuts d'outils pour favoriser la liquidité de la SCPI, le cas échéant. Elles font suite à des discussions de place, auxquelles participent entre autres l'AMF et l'ASPIM :

### SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Nous proposons aux associés de Novapierre Allemagne de donner la faculté à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital, après information de l'AMF et des associés, sous les conditions suivantes :

- Possibilité donnée à la Société de Gestion de suspendre les effets de la variabilité du capital si les demandes de retraits demeurent non satisfaites depuis plus de 6 mois, ou si elles représentent plus de 5 % du nombre total des parts de la SCPI.
- Obligation de rétablir les effets de la variabilité du capital sous 3 mois, si, pendant 9 mois, le prix d'exécution s'effectue dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution ; et possibilité donnée à la Société de Gestion de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital.

La suspension des effets de la variabilité du capital entrainerait la création d'un marché secondaire (confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente). Nous proposons que le taux de commission de la Société de Gestion pour animer ce marché soit fixé à 4% HT maximum du montant de la transaction, à la charge de l'acquéreur.

## RETRAIT DES ASSOCIÉS

Nous vous proposons aux associés de Novapierre Allemagne de :

- Permettre la rétro-compensation des retraits avec des souscriptions antérieures, afin de laisser la possibilité, sous réserves que la SCPI détienne les liquidités nécessaires, de satisfaire les demandes de retraits en attente avec les souscriptions des 12 mois précédents,
- Faire évoluer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et de permettre à la Société de Gestion, en cas de situation d'illiquidité, de limiter le nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

## RATIO D'ENDETTEMENT

Nous proposons aux associés de Novapierre Allemagne de mettre à jour l'assiette du ratio d'endettement pour le calculer sur la valeur estimée des actifs immobiliers au lieu des valeurs d'acquisition des actifs immobiliers, dans une optique d'harmonisation avec nos ratios bancaires. Le taux de 40 % d'endettement reste inchangé et n'est pas un objectif à atteindre.

## AUTRES MODIFICATIONS

Les statuts ont également été mis à jour des dernières évolutions réglementaires et font l'objet de clarifications, de simplification ou d'ajustements. Nous proposons aux associés de Novapierre Allemagne d'approuver les statuts refondus, et d'autoriser la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information, étant précisé que les statuts cibles sont en annexe du traité de fusion.

### La Société de Gestion

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE





Mesdames, Messieurs,

Le conseil de surveillance de Novapierre Allemagne 2 s'est réuni quatre fois cette année, les 21 mars, 20 juin, 21 septembre et 7 décembre. Ces réunions trimestrielles ont permis à vos représentants d'avoir une vision claire quant à la gestion et les perspectives de notre SCPI. La société de gestion s'est attachée à conduire ses travaux en bonne intelligence avec le conseil, tant en mettant à sa disposition l'ensemble des éléments nécessaires à l'exercice de sa mission qu'en répondant à ses interrogations lors de nos séances de travail. De fait, le conseil a pu donner un avis consultatif en vue de préserver les intérêts à moyen et long terme des associés.

En 2023, dans un environnement géopolitique complexe, les marchés ont subi de plein fouet une remontée historique des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, ce qui a conduit à une baisse de la valeur des biens immobiliers et par contrecoup, a fortement perturbé le marché des parts de SCPI, entre autres.

Dans ce contexte, notre SCPI a su démontrer sa résilience, au regard des éléments suivants :

- Bien qu'en ralentissement au cours de l'année écoulée, la collecte s'est maintenue en territoire positif pour atteindre près de 62 M€ sur l'ensemble de 2023.
- Le capital collecté a été déployé avec prudence à hauteur de près de 52 M€, et réparti sur 3 actifs de qualité principalement portés par de grandes enseignes alimentaires. Ces acquisitions permettent de maintenir à un niveau élevé les indicateurs de performance et de diversification du fonds.
- Les enseignes hébergées concernent majoritairement des commerces essentiels (alimentaire, bricolage...). Notre Taux d'Occupation Financier moyen s'élève ainsi à 98,7% pour l'année 2023, ce qui témoigne d'une très bonne gestion.
- Le taux de distribution brut a progressé, de 29 points de base sur un an, pour atteindre 4,79%.
- La baisse de la valeur d'expertise du patrimoine, limitée à -7,48 %, n'a pas entraîné de baisse du prix de la part.

À l'automne 2023, la société de gestion a présenté à votre conseil de surveillance un projet de fusion-absorption de la société Novapierre Allemagne 2 par la SCPI Novapierre Allemagne.

Un groupe de travail a été constitué à cet effet parmi les membres de votre conseil de surveillance, qui s'est réuni le 9 janvier, le 8 février et le 1<sup>er</sup> mars 2024 avec la société de gestion ainsi que différents experts afin d'étudier les impacts juridiques, fiscaux et financiers du projet à court, moyen et long terme. De nombreuses questions ont été débattues à cette occasion et il convient de saluer ici l'implication constante de l'ensemble des participants à ces échanges.

Les résultats de nos travaux ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'avantages durables.

Les deux fonds présentant des stratégies similaires et des profils complémentaires, leur regroupement permettrait aux porteurs de parts d'être associés à un fonds leader et unique sur son marché présentant à la fois de très bons fondamentaux ainsi qu'un important potentiel de croissance grâce à son positionnement spécifique, sa nouvelle taille (près d'un milliard d'Euros) et une gestion proactive de la part de PAREF Gestion.

Ces arguments ont emporté l'adhésion de votre Conseil de Surveillance en faveur de cette fusion-absorption.

Ce projet vous sera présenté en toute transparence et sera soumis à votre vote lors de l'Assemblée Générale mixte qui se tiendra en présentiel le 28 mai 2024. Vous pouvez donc y participer directement si vous le souhaitez, mais aussi par voie électronique ou par correspondance.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolution proposés.

Bien cordialement à chacune et chacun d'entre vous,  
Pour votre Conseil de Surveillance,

**Olivier Giorgetta**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2023	44
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	46
Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE	47

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

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 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Comme précisé dans la note « État 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 leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un 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.

### **Vérifications 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **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.821-55 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 société civile de placement immobilier.

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 société civile immobilière 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 17 avril 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



# **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

**(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)**

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Conventions passées 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**

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 de gestion PAREF Gestion :

Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant les cinq commissions suivantes.

#### **1) Commission de gestion**

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 11% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 2 647 931,23 € HT.

#### **2) Commission sur retrait, cession et mutation**

La société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission de 0 € HT.

#### **3) Commission de souscription**

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 6 192 077 € HT.

#### **4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers**

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme des deux composantes suivantes :

- 0,5 % HT des prix de vente ;
- 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 PAR LA SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE

(Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2024 – 9<sup>ème</sup> résolution)

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 (ci-après dénommée « la société absorbée ») par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE (ci-après dénommée « la société absorbante »).

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 17 avril 2024 par les représentants de la société PAREF GESTION, Société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

## 1. Présentation de l'opération

La Société de gestion PAREF GESTION, commune aux deux SCPI, NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et NOVAPIERRE ALLEMAGNE a établi un projet de traité de fusion relatif à ces sociétés, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont présentés au paragraphe 2.2 dans l'exposé du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier locatif de composition comparable, décrit dans la 2<sup>ème</sup> partie du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L. 214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Toutes les opérations actives et passives, faites par la société absorbée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la société absorbante. Par ailleurs, les parts nouvellement créées par la société absorbante porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, dans les conditions prévues au paragraphe 5.3 du projet de traité de fusion.

## 2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

### Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés des sociétés absorbées et absorbantes sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » menée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut être utilisé dans ce contexte.

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des SCPI participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs. Ces diligences ont consisté notamment à :

- prendre connaissance du contexte et des objectifs de l'opération, ainsi que du projet de traité de fusion et des méthodes d'évaluation retenues pour chacune des SCPI ;

- obtenir de la Société de gestion toutes informations nécessaires sur l'opération projetée et notamment auprès des responsables chargés de l'opération et de leurs conseils, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- vérifier la propriété et la libre disposition des actifs ;
- examiner le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- obtenir une lettre d'affirmation des sociétés participantes reprenant notamment les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission ainsi que la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valorisation des apports.

### Méthodes d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

La valeur relative attribuée aux parts est déterminée sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers détenus directement au 31 décembre 2023, déterminées par chacun des experts indépendants des SCPI et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, hors provisions pour gros entretiens, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 par la Société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 26 mars 2024 pour la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE et le 28 mars 2024 pour la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2. Nous avons certifié les comptes annuels des SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE et NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 le 17 avril 2024, comptes joints en annexe au traité de fusion.

Cette valeur patrimoniale a servi de base pour établir les valeurs par part suivantes :

- 219,08 € par part pour la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- 209,96 € par part pour la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

La méthode de détermination de la valeur patrimoniale attribuée aux parts, ainsi que le calcul des valeurs, font l'objet d'une présentation détaillée dans la quatrième partie du projet de traité de fusion.

Le choix de l'utilisation des valeurs patrimoniales pour déterminer la valeur des parts nous semble approprié au regard des caractéristiques des deux SCPI, notamment du fait de la détention d'actifs immobiliers comparables et de leur vocation à distribuer des revenus réguliers à leurs associés.

### **Critères d'évaluation écartés**

Les autres méthodes de valorisation du type discounted cash-flow, comparaison avec des sociétés comparables ou multiples ont été écartées car elles ne sont pas adaptées aux caractéristiques des SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et NOVAPIERRE ALLEMAGNE et aux méthodes couramment utilisées pour ce type d'opération par le marché. La méthode d'évaluation par le rendement a été étudiée mais non retenue par la Société de gestion car présentant plusieurs biais tels qu'une maturité des SCPI différente, du fait du lancement récent de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et l'intégration de d'hypothèses de collecte incertaines.

### **3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé**

#### **Rapport d'échange proposé par les parties**

À l'issue des calculs établis par votre Société de gestion, le rapport d'échange ressort par convention à 0,958 part de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE pour 1 part de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- soit le nombre entier de parts de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 219,08 €.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, soit 314 470 963 €, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du Bilan de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

### **Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé. En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération.

Nous avons apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé. Nous nous sommes assurés du caractère adéquat des critères et méthodes retenus dans le projet de traité de fusion ainsi que de leur correcte application et mise en œuvre.

#### **Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange, commentaires et/ou observations éventuels**

Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de traité de fusion, qui ont été déterminées selon des critères de valorisation homogènes.

### **4. Conclusion**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 0,958 part de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE pour 1 part de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 présente un caractère équitable.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Résolutions à titre ordinaire  
Résolutions à titre extraordinaire

| 50  
| 51





## RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée générale des associés de la Société ("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 2023 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 de gestion de la Société, PAREF Gestion (la "**Société de Gestion**"), de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

<b>Résultat au 31/12/2023</b>	<b>15 018 277 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	55 085 €
Résultat distribuable au 31/12/2023	15 073 362 €
Distribution 2023	-14 747 051 €
<b>SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>326 311 €</b>

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 11,69 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et arrêté à 11,46 euros.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la Société, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>319 347 230 € soit 213,21 € par part</b>
----------------------------	---

### 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 2023 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>314 470 963 € soit 209,96 € par part</b>
<b>La valeur de reconstitution</b>	<b>376 351 070 € soit 251,27 € par part</b>

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation de la Société

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation de la Société. En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **prolonge** à titre exceptionnel le mandat de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE au sein de la Société.

En dérogation à l'article 24 des statuts de la Société, le mandat de l'expert externe en évaluation est prolongé pour une durée d'un (1) exercice, se terminant à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Les missions de l'expert immobilier, telles que prescrites par les dispositions légales, concernent l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'Assemblée Générale **prend acte** que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur la Fusion (telle que définie dans la neuvième résolution ci-après) de la Société par la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE et en cas d'approbation de ladite Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

## RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### NEUVIÈME RÉOLUTION

#### Approbation du principe et des modalités de la Fusion, des termes et conditions du Projet Commun de Fusion et de la rémunération des apports

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels au 31 décembre 2023 ;
- du rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du commissaire aux comptes, dont les missions dans le cadre de la Fusion (telle que définie ci-après) s'exercent dans les mêmes conditions que celles des commissaires à la fusion en application de l'article L. 236-10 du Code de commerce, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;
- de l'ensemble des stipulations du projet commun de fusion et de ses annexes (le "**Projet Commun de Fusion**") en date du 17 avril 2024 entre la Société et la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE (la "**Société Absorbante**" ou "**NOVAPIERRE ALLEMAGNE**"), établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la Société (la "**Société Absorbée**") par la Société Absorbante et aux termes duquel la Société fait apport à la Société Absorbante à titre de fusion de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par la Société Absorbante de l'intégralité de son passif et des frais occasionnés par la fusion (la "**Fusion**"), avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous les conditions suspensives (i) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbante ; (ii) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la Société (objet de la présente résolution) ; et (iii) de la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital à la suite du traitement des rompus (les "**Conditions Suspensives**") telles qu'énumérées audit Projet Commun de Fusion ;

**décide**, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale (i) de la dixième résolution portant sur la dissolution de la Société comme conséquence de la Fusion ; et (ii) de la onzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion, d'approuver :

- le principe et les modalités de la Fusion et, dans toutes ses stipulations, le Projet Commun de Fusion, sous la condition suspensive de l'accord des associés de la Société Absorbante réunis en assemblée générale extraordinaire ;
- les apports réalisés par la Société, Société Absorbée, au bénéfice de la Société Absorbante au titre de la Fusion, et l'évaluation qui en a été faite, tels que ces apports figurent dans le Projet Commun de Fusion, à savoir un montant net de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille et six cent quatre-vingt-treize (314.470.693) euros ;
- la rémunération de ces apports par l'attribution aux associés de la Société de parts sociales nouvelles de NOVAPIERRE ALLEMAGNE de deux cents (200) euros de valeur nominale selon le multiplicateur de 0,958 correspondant à un rapport d'échange d'une (1) part de la Société pour 0,958 part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- le traitement des rompus des associés de la Société par l'option, soit pour un versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues par le Projet Commun de Fusion ;

- les stipulations concernant la composition du conseil de surveillance, la suspension du marché primaire des parts (souscriptions et retraits) et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ; et

en conséquence **décide**, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ; (ii) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la dixième résolution portant sur la dissolution de la Société comme conséquence de la Fusion ; et (iii) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la onzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion :

- la Fusion par voie d'absorption de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

### DIXIÈME RÉOLUTION

#### Dissolution sans liquidation de la Société comme conséquence de l'opération de fusion-absorption avec NOVAPIERRE ALLEMAGNE

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par l'Assemblée Générale objet de la neuvième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE :

**décide** :

- que du seul fait de la réalisation définitive de la Fusion, la Société se trouvera dissoute de plein droit ;
- qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la Société étant donné que la totalité du passif de la Société sera transmise à NOVAPIERRE ALLEMAGNE, et que les parts créées par NOVAPIERRE ALLEMAGNE seront immédiatement libérées après accomplissement de toutes les formalités légales et réglementaires et seront directement attribuées aux associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 selon les modalités et conditions prévues par le Projet Commun de Fusion, NOVAPIERRE ALLEMAGNE assurant la répartition des parts revenant aux associés de la Société, notamment en ce qui concerne le traitement des rompus, compte tenu de la parité d'échange retenue correspondant à une (1) part de la Société pour 0,958 part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

Le droit au remboursement en numéraire ou au versement complémentaire ne pourra jouer que pour le rompu résiduel de chaque associé de la Société (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues.

Il sera demandé aux associés de la Société d'opérer un choix à cet égard durant une période (i) démarrant au jour de la réception par chaque associé concerné de la lettre d'information de la Société de Gestion accompagnée de précisions sur les modalités de traitement du rompu et (ii) s'achevant à la date de la dernière des assemblées générales extraordinaires des associés de la Société et de la Société Absorbante ayant approuvé la Fusion. Tout associé de la Société qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement du rompu en numéraire.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du Projet Commun de Fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par l'Assemblée Générale objet de la neuvième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE :

**décide** que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la Société au 31 décembre 2023 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui résultera de la parité d'échange retenue, prenant en compte la gestion des rompus du choix des associés de la Société entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de NOVAPIERRE ALLEMAGNE et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ; et

**autorise** la Société de Gestion :

- à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 provenant de la Société ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- à procéder au prélèvement sur la prime de fusion d'un montant permettant de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant au niveau de la Société et de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par la Société ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la Société ;
- à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de la Société ;
- à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la Date de Réalisation définitive de la Fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du Projet Commun de Fusion ;
- à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de la Société, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ; et

- si l'intégralité du montant de la prime de fusion a été utilisée dans un ou plusieurs des cas listés ci-dessus, à imputer le reliquat des sommes et autres éléments listés ci-dessus sur la prime d'émission de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, conformément aux stipulations des statuts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

L'Assemblée Générale **confère** à l'assemblée générale ordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### Constatation de la réalisation définitive de la Fusion de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **constate** que la fusion-absorption de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE est définitivement réalisée, la première étant dissoute de plein droit à compter de la date de réalisation définitive de la Fusion (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion).

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Reprise de l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de la Société au sein du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées dans le Projet Commun de Fusion, **prend acte** que, du fait de la réalisation de la Fusion et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE de la modification de l'article 22.1 des statuts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de la Société, sera repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, pour une période courant de la date de réalisation de la Fusion jusqu'à la date à laquelle l'assemblée générale ordinaire de NOVAPIERRE ALLEMAGNE sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'Assemblée Générale **prend acte** qu'à l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société Absorbante prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'assemblée générale de la Société Absorbante appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025. L'Assemblée Générale sera alors appelée à nommer les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société, qui pourra être composé jusqu'à douze (12) membres au plus.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Fusion objet de la neuvième résolution ci-dessus et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, **donne**, en conséquence de ce qui précède, tous pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de délégation, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions qui précèdent, notamment pour :

- constater la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives de la Fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ;
- réitérer le cas échéant par actes sous seing privé ou notariés les apports faits à NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs et remplir toutes formalités ;
- en cas de difficultés, agir en justice tant en demande qu'en défense ;
- transiger, traiter ;
- procéder à toutes modifications ou radiations à la Conservation des hypothèques ou ailleurs ;
- élire domicile ;
- signer tous actes ou pièces ; et
- effectuer toutes formalités ou publicités légales et généralement faire le nécessaire.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.









**NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
853 026 821 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris  
Visa AMF SCPI n°19-19 en date du 20 août 2019  
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 1 658 400 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