Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

RAPPORT ANNUEL

2021

PAREF GESTION

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Giengen

ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

L'année 2021 a été marquée par la réouverture des nouvelles souscriptions et le déploiement du capital collecté avec 3 nouveaux actifs transférés dans le portefeuille de votre SCPI. Au 31 décembre 2021, vous étiez ainsi 3 633 associés, pour une capitalisation de 197 M€.

Dans un contexte sanitaire toujours mouvementé, l'Allemagne a enregistré une croissance de 2,9% du PIB sur l'année 2021, en baisse par rapport aux attentes du gouvernement de 4%, en partie expliquée par les pics de contamination et fermetures des commerces non essentiels qui ont suivi, principalement en décembre 2021.

Le marché de l'immobilier allemand s'est néanmoins très bien comporté avec la deuxième performance annuelle après l'année record de 2019, et confirme l'Allemagne comme second plus grand marché immobilier mondial, réputé pour sa résilience et sa qualité.

Côté investissement, les volumes d'acquisition en commerce ont diminué de plus de 20% par rapport à 2020 pour retrouver les niveaux de 2019, en raison d'une insuffisance de l'offre, ainsi qu'une baisse des transactions concernant les gros centres commerciaux qui ont le plus souffert depuis le début de l'épidémie. La dynamique et l'appétence des investisseurs restent néanmoins très fortes pour les commerces de proximité, alimentaires ainsi que bricolage et retail parks, le cœur de cible de votre SCPI.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille est composé de 6 actifs, avec l'acquisition en Allemagne d'un centre commercial de proximité ainsi que d'un retail park respectivement à Fürth et Giengen, ainsi que notre première acquisition aux Pays Bas, à Maassluis, ville périphérique de Rotterdam. Ces actifs de qualité permettent de soutenir un taux d'occupation financier à 97,1% avec des baux longs (durée résiduelle moyenne restante de 7,2 ans) et des locataires à 66% dits commerces essentiels (alimentaire, bricolage) sur tout le portefeuille (et même 76% en Allemagne). La fin de l'année 2021 a vu la signature de la promesse du portefeuille Essential composé de 2 retail parks de 31 600m² au total à Bedburg et Rheinfelden, avec des baux très longs (plus de 13 ans de durée résiduelle moyenne) contractés avec de grandes enseignes nationales dans le secteur de l'alimentaire et du bricolage. Ce portefeuille a été transféré au premier trimestre 2022, tout comme un troisième actif à Naila en Bavière, tandis que d'autres actifs sont d'ores et déjà en exclusivité pour de futures acquisitions.

Ce sont d'excellentes nouvelles pour Novapierre Allemagne 2 avec des actifs très résilients qui s'inscrivent dans la stratégie et vision long terme que PAREF Gestion a développée pour votre SCPI, et permettent une augmentation de la valeur du portefeuille de plus de 9% en 2021, ainsi qu'une distribution en forte hausse, qui nous permet d'être très confiant pour le futur.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021 3

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021 4

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 7
Rapport de conjoncture 7
Rapport immobilier 9
Rapport administratif et financier 11
Vie sociale 13

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021 15
État du patrimoine 15
Variation des capitaux propres 16
Hors bilan 16
Compte de résultat 17

ANNEXE AUX COMPTES 18
État du patrimoine 19
Variation des capitaux propres 21
Compte de résultat 22

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 24
Résultat par part 24
Tableau de financement 24
Emploi des fonds 25
Évolution du capital 25
Prix et distribution sur valeur de marché 25
Évolution des conditions de cessions ou de retraits 25
Inventaire détaillé des placements immobiliers 26

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

RAPPORTS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 29

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 31
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 decembre 2021 31
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées 33

TEXTE DES RÉSOLUTIONS 35
Résolutions à titre ordinaire 35
Résolutions à titre extraordinaire 36

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

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

MEMBRES

Olivier GIORGETTA
MCO PARTICIPATIONS représentée par Edouard MICHOT
PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Guillaume MASSET
Annabelle ROCAT
Lorraine SERYJOL-GARROS
Fabienne VONFELT

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

■ 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

■ 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

■ PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 € ■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP-08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président du Conseil d'Administration : Antoine de OLIVEIRA E CASTRO

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

CAPITALISATION 197,1 M€

3 633 ASSOCIÉS

788 248	250€	225 €
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	PRIX DE SOUSCRIPTION (dont 10% de commission de souscription)	PRIX DE RETRAIT

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	192 286 036 €	Montant total	227 039 818 €
Montant par part	244 €	Montant par part	288 €

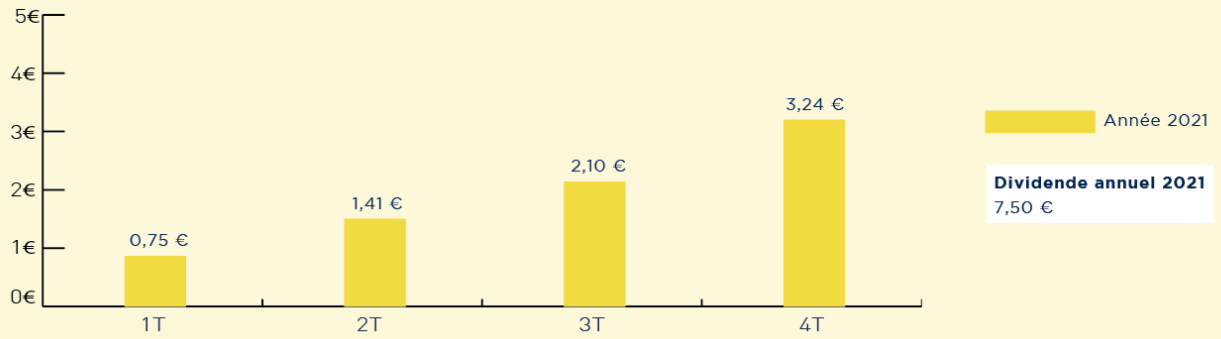
PERFORMANCES

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

TAUX DE DISTRIBUTION* **3,39 %**

**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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable*

DISTRIBUTION



ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

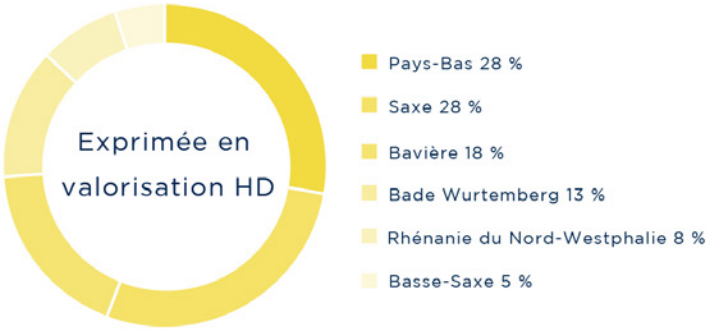
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

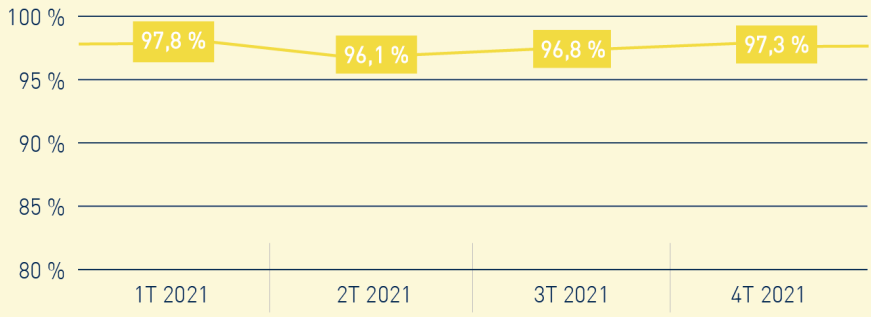
PATRIMOINE

6	146	120	96 232 m²
NOMBRE D'IMMEUBLES	NOMBRE DE LOTS *	NOMBRE DE BAUX **	SURFACE TOTALE NON PONDÉRÉE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2021*



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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

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 2021. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

Après une forte récession et un recul de 5,3 % de son Produit Intérieur Brut (PIB) l'année passée liée à la pandémie de Covid-19, l'Allemagne n'a pas su rebondir aussi fortement qu'attendu cette année en raison des poursuites de la crise sanitaire et des pénuries d'approvisionnement en matière première et composants qui ont fortement pesé sur la croissance qui s'établi à 2,9%, en deça des estimations (4%) et de la reprise dynamique des autres grandes puissances économiques européennes comme la France

L'automobile, industrie phare, souffre particulièrement du manque de semi-conducteurs, éléments essentiels pour la construction d'un véhicule. Le secteur a encaissé en 2021 une nouvelle année noire, avec des immatriculations en recul de 10,1% par rapport au niveau historiquement bas de 2020. Le fort rebond du secteur des services, moteur de la croissance durant le premier semestre, n'a pas su compenser ces difficultés d'approvisionnement.

Le reste de l'économie est bien entendu lui aussi mis à rude épreuve même si les excédents budgétaires des dernières années ont permis d'accumuler des réserves de nature à supporter les entreprises allemandes durant cette période. Pour la cinquième année consécutive, on observe un recul de l'excédent commercial en 2021, l'augmentation des importations étant supérieures aux exportations (+17% contre +14%). L'inflation quant à elle est en augmentation constante depuis la fin 2020, pour atteindre près de 5% en fin d'année 2021.

Malgré cette reprise timide par rapport à ses voisins européens, l'Allemagne a su maintenir un taux de chômage à des niveaux historiquement bas sous la barre des 3% fin 2021, synonyme de plein emploi pour une économie.

La 1ère économie européenne demeure ainsi toujours aussi attractive pour les investisseurs dont la confiance dans le marché immobilier, et le secteur du commerce en particulier, n'a jamais été aussi forte. De manière générale, les ventes d'immobilier de commerce ont progressé sur toute l'année 2021 (+0,7%), malgré la forte baisse du 4ème trimestre liée à la reprise partielle de l'épidémie et aux restrictions renforcées, interdisant l'accès des commerces non essentiels aux non vaccinés et affectant notamment le secteur de l'habillement.

2021 : UNE ANNÉE RECORD SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ALLEMAND

Les volumes investis en immobilier commercial en 2021 ont atteint 62,1 Mds€ (+5% vs 2020). Il s'agit de la deuxième meilleure performance annuelle après l'année record de 2019 (67 Mds€).

Après un premier semestre en demi-teinte, les résultats du second semestre ont montré le retour de la confiance, avec 38,6 Mds€ investis (+29% vs S 2 2020), signe que le marché allemand se remettait nettement de la pandémie. Les taux primes ont poursuivi leur compression en 2021 dans l'ensemble des classes d'actifs. Les investissements dans les actifs « core » et « core+ », sur la partie plutôt moins risquée du spectre d'investissement, ont de nouveau dominé le marché en représentant 67% des volumes investis en 2021. L'offre reste toutefois le facteur limitant et peine à répondre à la demande élevée des investisseurs en recherche d'actifs de bonne qualité. Bien que l'Allemagne reste une destination attractive pour les investisseurs étrangers, leur part dans le total des volumes investis a baissé de 7 points en 2021 pour atteindre 39%. Avec 10 Mds€ investis en 2021 (+34% vs 2020) et des taux primes historiquement bas (3%), la logistique devient la deuxième plus grande classe d'actif en Allemagne et dépasse le retail.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

Les volumes investis dans la classe d'actif de commerces (retail) atteignent 9,5 Mds€ sur l'année 2021 et sont inférieurs de 22% au montant investi en 2020 (12,3 Mds€), année qui avait notamment été marquée par de larges transactions au 1er trimestre. En raison de cette diminution, le retail perd une place et devient la 3ème classe d'actifs immobilier en volumes investis en Allemagne après les bureaux et la logistique.

Les retail parks sont la classe d'actif la plus échangée avec un pic historique de 5,7 milliards d'euros sur l'année, soit 60% du volume total, dont 2,4 milliards d'euros alloués au secteur alimentaire toujours aussi résilient, loin devant les commerces de centres villes qui représentent désormais moins de 20% des volumes, ou les centres commerciaux qui baissent de 500 m€ sur un an pour s'établir à 930m€ (10%), plus faible total jamais enregistré.

Comme déjà évoqué, la baisse des volumes investis en 2021 s'explique en premier lieu par une offre insuffisante pour répondre à la demande (principalement pour les retail parks, les supermarchés et les magasins de bricolage) ainsi que par la baisse de la taille moyenne des transactions retail. En effet, en 2021, le nombre de transactions est resté stable par rapport à 2020 mais leur taille moyenne a baissé, en particulier en raison de la baisse des acquisitions de gros centres commerciaux et portefeuilles. La part des transactions de portefeuille qui a baissé de 25 points à 40% des volumes investis sur l'année est une des principales illustrations de ce phénomène.

Les rendements dans les localisations de premier rang continuent leur compression avec notamment le secteur alimentaire qui enregistre une baisse record sur un an pour s'établir, tout comme les retail parks, à 3,6% fin 2021 contre 4,8% à fin 2020. Les larges centres commerciaux restent les actifs les plus en retrait avec des taux à 4,85% pour les meilleures localisations et meilleurs centres, mais malgré tout en baisse en comparaison à fin 2020, traduisant le regain d'intérêt observé pour l'ensemble des actifs de commerce.

En effet, même si les centres commerciaux ont fortement souffert de la pandémie ces deux dernières années, ils se sont dans l'ensemble repositionnés à long terme avec des renégociations de baux importantes, ce qui devrait se traduire par une augmentation des volumes de transaction dès 2022.

PRÉVISIONS 2022

D'après les premières estimations, les volumes investis en immobilier commercial devraient atteindre 60 Mds€ en 2022, un niveau comparable à ce qui a été enregistré en Allemagne sur les 5 dernières années.

Le marché restant très dynamique, le facteur décisif sera l'adéquation entre l'offre et la demande particulièrement centrée sur les retail parks et les supermarchés. Une nouvelle baisse des taux est dans l'ensemble toujours à prévoir, mais de façon bien plus modérée que celle observée tout au long de 2021.

Concernant les centres commerciaux qui ont particulièrement soufferts de la crise, une meilleure convergence entre les attentes de prix des acheteurs et des vendeurs et des rendements plus intéressants devrait permettre de relancer les transactions de ce type d'actif dont les taux devraient continuer à baisser au cours de l'année.

Du point de vue des investisseurs, l'Allemagne continuera d'être une destination d'investissement prisée pour le retail avec une dynamique d'investissements qui devrait se poursuivre en 2022 et ce malgré une tendance à la baisse des taux.

Sources : CBRE, Savills, JLL, BNP Real Estate

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Pour sa deuxième année complète d'existence, la SCPI a acquis 3 nouveaux actifs et doublé la taille de son portefeuille avec près de 97 M€ déployés sur les deuxième et troisième trimestres. Il s'agit en Allemagne d'un centre commercial de proximité à Fürth et d'un retail park à Giengen, respectivement de 11 500m² et 13 500 m² loués en majorité à de grandes enseignes alimentaires (Edeka) et de bricolage (Obi) avec des taux d'occupation physique de 97,5% et 100% et des baux longs permettant de consolider la durée residuelle des baux du portefeuille à 7,1 ans. Il s'agit aussi de la première acquisition aux Pays-Bas avec un centre commercial de 20 000 m² (71 magasins) certifié BREEAM In-Use Very Good situé à Maassluis, à la périphérie de Rotterdam, présentant une durée moyenne résiduelle des baux de plus de cinq ans, et qui accueille plus de 4 millions de visiteurs annuels.

La valeur du portefeuille continue également de s'apprécier avec une hausse de +9,6% sur l'année 2021, reflétant à la fois la compression des taux et l'intérêt accru des investisseurs pour le commerce allemand, ainsi que des acquisitions à des prix inférieurs à la valeur de marché.

La distribution a été en constante progression en 2021 pour s'établir à 7,50€ par part sur l'année, soit un taux de distribution de 3,39% en 2021. La collecte brute de l'année 2021 ne s'établit qu'à 29 M€ en raison de la décision de la société de gestion de fermer temporairement les nouvelles souscriptions du 18 décembre 2020 à avril 2021 afin d'investir sereinement le capital déjà souscrit en 2020 dans un contexte pandémique et ainsi mettre la SCPI en bonne voie pour atteindre le rendement attendu en 2022.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

3 actifs ont été acquis au cours de l'année 2021 pour une surface de 45 206m².

Ville	Adresse	Surface m²	Activité	Date achat
FÜRTH	Gabelsbergerstraße 1, 90762	11 522	Centre commercial	2T
MAASSLUIS	Koningshoek 92, 3144BA	20 092	Centre commercial	3T
GIENGEN	Riedstrasse 40, 89537	13 592	Retail park	3T
TOTAL		**45 206**		

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 174 285 000 €.

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 174 285 000 €, égale à celle déterminée par l'expert immobilier, ce qui représente une évolution de +9,6 % par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2020 pour les immeubles déjà en portefeuille et aux valeurs d'acquisitions pour les immeubles acquis en 2021.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, SCPI de rendement à capital variable a pour objectif de se constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux.

Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres Etats de la zone euro.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial et d'entreprise, la Société peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique d'investissement, PAREF Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'Assemblée Générale des Associés. Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Novapierre Allemagne 2 se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

PAREF Gestion dispose d'une expertise dans la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier. Pour développer la SCPI Novapierre Allemagne 2, PAREF Gestion souhaite s'attacher les services d'un professionnel du secteur de l'immobilier en Allemagne afin de l'accompagner sur ce marché : Principal Real Estate, présent sur le marché paneuropéen et gérant principalement des actifs immobiliers de commerces, ce dernier dispose d'une expertise dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne et est un partenaire de PAREF Gestion de longue date.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

EMPRUNTS

Aucun emprunt n'était mis en place en date du 31 décembre 2021.

Conformément aux statuts, le montant des emprunts ne peut dépasser 40 % du montant total de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 97,3%. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2021 s'établit à 97 %.

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

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

4 nouveaux baux ont été signés courant 2021 pour une surface totale de 451 m² et un loyer de 91 830€.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m²)	Loyer annuel (€)
Maassluis	Helder	01/10/2021	159	48 930
Maassluis	Kledingpreparatie	16/10/2021	62	18 500
Fürth	Hafsha Ahmed (Kebab)	01/06/2021	69	20 400
Maassluis	By Juul	01/09/2021	161	4 000
TOTAL	4 nouveaux baux		451	91 830

1 prolongation de 5 ans a été signée sur le site de Maassluis pour une surface de 166 m², tandis que 4 autres renouvellements ont été signés en 2021 (options exercées et prolongation automatique).

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m²)	Loyer annuel (€)
Maassluis	Hunkemöller	31/12/2021	166	45 000
TOTAL	1 prolongation de bail		166	45 000

Immeuble	Locataire	Date de signature	surface (m²)	Loyer annuel (€)
Torgau	Andre Druckstein	25/08/2021	93	18 000
Maassluis	Keurslager Landman	31/07/2021	151	37 697
Maassluis	Moon Dog	30/06/2021	258	55 816
Giengen	Carbonauten	31/12/2021	299	24 241
TOTAL	4 renouvellements de baux		801	135 754

CONGÉS REÇUS

1 congé a été reçu au cours de l'exercice 2021 pour une surface de 69 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m²)	Loyer annuel (€)
Fürth	Bahar Aksoy (Döner)	31/05/2021	69	20 400
TOTAL	1 congé reçu		69	20 400

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2022

Le début de l'année 2022 devrait permettre de clore le chapitre des demandes d'accompagnement formulées par 19 locataires de Torgau concernant la période de fermeture de décembre 2020 à mai 2021 en Allemagne. Les franchises négociées vont de 1 à 3.5 mois et leur impact est estimé à 197k€, soit 1% du revenu annuel actuel du fonds et 7% du revenu de l'actif. Des avenants sont déjà signés avec 12 de ces locataires (impact de 109k€) et ils sont en préparation pour les 7 locataires restants.

Le montant des impayés devrait également diminuer en 2022, les 251k€ enregistré en 2021 (2% des revenus) étant essentiellement liés aux locataires concernés par les fermetures obligatoires à Torgau qui attendent la finalisation des avenants, ainsi que des retenues de loyers liées à la fermeture des commerces non essentiels mi-décembre 2021 aux Pays-Bas sur l'actif de Maassluis.

La collecte repart fortement à la hausse dans ces premiers mois 2022 et nous attendons un fort développement de votre SCPI avec de nouvelles acquisitions, dont certaines déjà réalisées au 1er trimestre 2022, ainsi que la mise en place de lignes de financement pour soutenir la performance.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 200 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 3 juin 2019 soit 1 000 000 de parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 676 250 parts à 788 248 parts soit une hausse de 111 618 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2021, 3 413 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	676 250	8 442	910	0	683 782	3 167
II	683 782	32 184	384	0	715 582	3 330
III	715 582	24 635	489	0	739 728	3 459
IV	739 728	50 350	1 630	0	788 248	3 633

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

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. A fin 2021, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	168 849 763	214
Valeur de réalisation (2)	192 286 036	244
Valeur de reconstitution (3)	227 039 818	288

(1) Valeur basée sur les données comptables en valeur historique (2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2021. 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 259,2 € et 316,8 €. 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 250 € depuis le 18 septembre 2019. Ce prix a été relevé en date du 1er avril 2022 à 260 € par part afin de tenir compte de la nouvelle valeur de reconstitution.

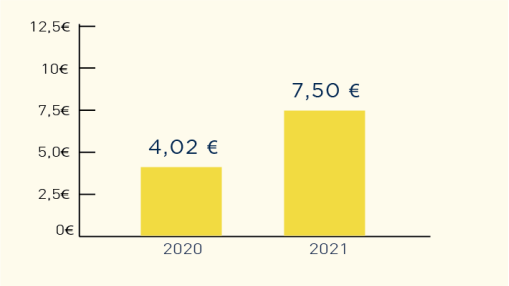
Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

RÉSULTAT AU 31/12/20201	**5 070 044 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	41 611 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE AU 31/12/2021	**5 111 655 €**
Distribution 2020	5 102 112 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	9 543 €

DIVIDENDE ANNUEL



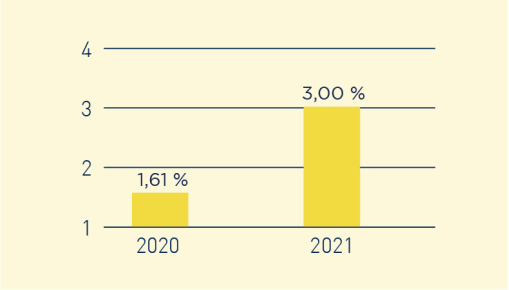
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2021, le dividende distribué est de 7,50 €.

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

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 7,50 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 3,00 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2021, soit 250 €.



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

* *Définition du Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) : le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.*

TAUX DE DISTRIBUTION

À compter du 31 décembre 2021, les Sociétés de Gestion doivent calculer le Taux de Distribution*. Celui de Novapierre Allemagne 2 s'établie à 3,39%.

TAUX DE DISTRIBUTION*	**3,39 %**

* *Définition du 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Le calcul du taux de rentabilité interne (TRI) à 3 ou 5 ans de votre SCPI n'est pas encore disponible, Novapierre Allemagne 2 ayant été constituée en juin 2019, il y a moins de 4 ans.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). 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 2021, 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 24 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2021 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 566 635,95 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 348 108,95 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 : 218 527,00 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 Fund & Investment Management, les Gérants, 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 2021, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes au 31 décembre 2021) s'élève à 1 068 957,40 euros.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 1er 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 2ème 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 1er niveau,
- le contrôle périodique de 3ème niveau est assuré par un cabinet de contrôle externe indépendant.

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 9,73 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 6,89 € au titre des résultats imposés en Allemagne, de 2,70 € au titre des résultats imposés aux Pays-Bas et de -0,26 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2021.

Sur l'exercice 2021, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Allemagne 2.

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne 2 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 197,08 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 87,59 %. La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne 2 conseillée par la Société de Gestion est nulle pour un associé Non Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2021.

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 Mixte de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le mardi 28 juin 2022, à seize heures. 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 désormais 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

L'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. A cette occasion, les associés sont invités à participer à l'élection de sept (7) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Fixation des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance

Eu égard au renouvellement des mandats des membres du Conseil de surveillance, il est demandé aux associés, lors de la présente assemblée, de voter la résolution relative à la fixation des jetons de présence des nouveaux membres du Conseil. Il est rappelé à toutes fins utiles que lorsque la présidence du Conseil est attribuée à une structure du Groupe PAREF, cette dernière renoncera à ses jetons de présence.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Maassluis

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE

		2021		2020	
		Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➢ IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes…)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui	1	151 413 226	174 285 000	54 481 934	63 300 000
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours	1				
➢ PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 564 500		- 117 000	
Provisions pour risques et charges					
➢ TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		**150 848 726**	**174 285 000**	**54 364 934**	**63 300 000**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
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					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II					
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
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					
➢ CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	995 468	995 468	58 940	58 940
Autres créances	7	13 435 772	13 435 772	4 062 313	4 062 313
Provision pour dépréciation des créances	6				
➢ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8				
Autres disponibilités	9	10 260 077	10 260 077	94 245 558	94 245 558
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		**24 691 316**	**24 691 316**	**98 366 810**	**98 366 810**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES		**- 178 592**	**- 178 592**		
➢ DETTES					
Dettes financières	10	- 317 852	- 317 852		
Dettes d'exploitation	11	- 1 889 759	- 1 889 759	- 1 681 942	- 1 681 942
Dettes diverses	11	- 3 711 614	- 3 711 614	- 1 616 102	- 1 616 102
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		**- 6 097 817**	**- 6 097 817**	**- 3 298 044**	**- 3 298 044**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances				192 237	192 237
Produits constatés d'avance		- 592 463	- 592 463		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		**- 592 463**	**- 592 463**	**192 237**	**192 237**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**168 849 763**		**149 625 937**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			**192 286 036**		**158 561 004**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2020 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2021 Situation de clôture (€)
CAPITAL	**1**				
Capital souscrit		135 250 000		22 399 600	157 649 600
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**2**				
Primes d'émission ou de fusion		32 512 583		5 685 225	38 197 808
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 18 178 257		- 8 828 932	- 27 007 189
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**3**				
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	**4**	**- 51 702**	**93 313**	**-**	**41 611**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR		**1 799 390**	**- 1 799 390**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		**- 1 706 077**	**1 706 077**		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**5**			**5 070 044**	**5 070 044**
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	**5**			**- 5 102 112**	**- 5 102 112**
TOTAL GÉNÉRAL		**149 625 937**	**-**	**19 223 825**	**168 849 763**

HORS BILAN

	31/12/2021 (€)	31/12/2020 (€)
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	395 653	259 516
Aval, cautions		
TOTAL	**395 653**	**395 653**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2021 (€)	31/12/2020(€)
PRODUITS IMMOBILIERS			
➢ PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers		7 988 937	2 900 978
Charges facturées		1 665 098	318 837
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes		12 004	1
Reprises de provisions			
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**9 666 038**	**3 219 816**
➢ CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 665 098	318 837
Travaux de gros entretiens			
Charges d'entretien du patrimoine locatif		546 724	344 311
Dotations aux provisions pour gros entretiens		447 500	117 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		178 592	
Autres charges immobilières		466 589	248 738
Charges d'intérêts des emprunts			
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		**3 304 504**	**1 028 886**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		**6 361 535**	**2 190 930**
➢ PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprises d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprises de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	1	2 890 350	9 172 775
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		**2 890 350**	**9 172 775**
➢ CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2	3 769 395	9 494 303
Charges d'exploitation de la société	3	92 293	36 266
Diverses charges d'exploitation	4	319 558	91 532
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances d'exploitation		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**4 181 246**	**9 622 101**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		**- 1 290 896**	**- 449 326**
➢ PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers			
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I			
➢ CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)			
➢ PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			57 786
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			**57 786**
➢ CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		595	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		**595**	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		**- 595**	**57 786**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		**5 070 044**	**1 799 390**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les états annuels de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état hors bilan.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

A partir du 3 avril 2021, un confinement est entré en vigueur en France, impliquant la fermeture de nombreux commerces non essentiels, des cafés, bars et restaurants. La réouverture progressive de ces commerces a eu lieu à partir du mois de mai 2021.

Les mesures sanitaires ont été accompagnées de mesures visant à aider les commerces fermés : gel des procédures liées aux impayés locatifs, fond de solidarité.

En Allemagne, l'approche de la crise sanitaire a été quelque peu différente. Si la Chancelière Allemande a refusé de recourir au confinement total en début de crise sanitaire, face à une deuxième vague forte, elle a dû se résoudre à la fermeture des commerces non essentiels au mois de décembre 2020. Ces mesures se sont prolongées par intermittence sur 2021.

Une approche similaire a été suivie aux Pays-Bas.

Au niveau de la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2, les évènements liés à la crise sanitaire ont eu un impact sur la performance, la valorisation, la liquidité des actifs et le montant des loyers encaissés.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Dans le cadre des effets de la crise sanitaire, des échanges sont en cours avec les locataires, les plus fragilisés par la crise afin de recouvrer au mieux les impayés : des échéanciers de paiement peuvent être mis en place et éventuellement des franchises de loyers au cas par cas.

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2022.

A ce stade, ces risques sont toutefois diffcilement chiffrables et il est diffcile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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.

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS						
	31/12/2020	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2021
Terrains nus						
Terrains et constructions	54 481 934	96 931 293				151 413 226
Construction sur sol d'autrui en cours de						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	**54 481 934**	**96 931 293**				**151 413 226**

Il a été signé le 23/12/2021 un contrat de cession sur le portefeuille ESSENTIAL pour près de 70 M€, prévoyant un transfert de propriété au cours du 1er trimestre 2022.

2. Provision pour gros entretiens

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier. Les coûts significatifs des dépenses d'entretiens sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS						
	Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achatd'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	117 000				117 000	-
Dépenses prévisionnelles sur 2022			321 500			321 500
Dépenses prévisionnelles sur 2023			144 000			144 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024			99 000			99 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
TOTAL	**117 000**		**564 500**		**117 000**	**564 500**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 OPCI.

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 2021, 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 OPCI.

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 2021, 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

Il s'agit de fonds à recevoir d'étblissements 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 2021 à 540 K€, les factures à établir à 455 K€.

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, aucune créance douteuse n'a été constatée à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2021.

CREANCES LOCATAIRES (€)		
	31/12/2021 (€)	31/12/2020 (€)
Créances locataires	995 468	8 692
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires		
TOTAL	**995 468**	**8 692**

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde des autres créances de 13 436 K€ se compose :

- de la TVA déductible générée sur les frais d'exploitation pour 4 168 K€, dont une demande de remboursement de crédit de TVA de 3 016 K€ qui fait l'objet d'une réclamation contentieuse auprès de l'Administration fiscale française
- des souscriptions à l'encaissement pour 1 813 K€
- de sommes déposées en compte séquestre auprès de notaires dans le cadre de l'acquisition des nouveaux actifs pour 7 349 K€ (7 028 M€ d'indemnité d'immobilisation du portefeuille ESSENTIAL et 321 K€ de séquestre chez le notaire pour l'actif de Fürth).
- des comptes divers débiteurs pour 106 K€

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2021 (€)	31/12/2020 (€)
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	4 168 122	3 232 968
Syndics		
Autres débiteurs	9 267 649	829 344
SOUS TOTAL	**13 435 772**	**4 062 312**
Charges constatées d'avance		192 237
TOTAL	**13 435 772**	**4 254 550**

8. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires français pour 8 712 K€, ainis que sur les comptes bancaires allemands et néerlandais pour 1 548 K€.

9. Provision pour risques et charges

Chaque trimestre, l'impact financier du 2ème confinement (du 16/12/2020 au 15/05/2021 en Allemagne) a été appréhendé à travers la constatation d'une provision pour risque sur les comptes.

Faisant suite à l'analyse de la situation des locataires sur l'année 2021, en fin d'exercice la provision pour risques a été dotée de 179 K€ au 31/12/2021.

	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Provisions pour risques		178 592		178 592
Provisions pour charges				
Total		178 592		178 592

10. Dettes financières

A la clôture de l'exercice 2021, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI. Les dépôts et cautionnements versés par les locataires s'élèvent à 318 K€.

	31/12/2021 (€)	31/12/2020 (€)
Emprunts		
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
Total des dépôts de garanties reçus	317 852	-
TOTAL	**317 852**	

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés se compose :

- des sommes dues aux fournisseurs allemands pour 492 K€
- des factures non parvenues pour 1 397 K€
- des dettes fiscales pour 1 093 K€, comprenant la TVA collectée pour 159 K€ et la provision d'impôts sur les sociétés en Allemagne pour 679 K€ et aux Pays-Bas pour 255 K€
- des dettes envers les associés pour 6 K€ qui correspondent à des rejets de dividendes
- des comptes divers créditeurs pour 13 K€
- des sommes versées en attente chez le notaire pour 321 K€
- du dividende au titre du 4ème trimestre 2021 pour 2 279 K€
- des loyers constatés d'avance de locataires aux Pays-Bas pour 592 K€

AUTRES DETTES

	31/12/2021 (€)	31/12/2020 (€)
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 889 759	1 681 942
Etats et autres collectivités	1 093 415	408 883
Autres créditeurs	339 603	547 000
Dividendes	2 278 596	660 218
SOUS TOTAL	**5 601 373**	**3 298 044**
Produits constatés d'avance	592 463	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	**6 193 836**	**3 298 044**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (50 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription de 250€ et la valeur nominale de la part sociale.

Le nombre de parts au 31 décembre 2021 est de 788 248 parts (676 250 parts au 31 décembre 2020).

Les frais d'acquisition d'actifs ont été imputés sur la prime d'émission conformément aux statuts pour 5 939 K€.

Sur l'exercice, la somme de 2 890 K€ a été imputée sur la prime d'émission en respect des statuts au titre de la commission de souscription 2021.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il n'y avait pas de part en cours d'acquisition au 31 décembre 2021.

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 2021.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 41 611 € après l'affectation du résultat 2020.

Après affectation du résultat de 2021, ce report à nouveau s'élèvera à 9 543 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 5 070 044 €.

Il a été distribué 4 acomptes pour un montant global de 5 102 112 €, soit 7,50 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2020, soit :

- Résultat de l'exercice 2020 = 1 799 390 €
- Acompte sur résultat versé = 1 706 077 €
- Affectation en report à nouveau = + 93 313 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 7 989 K€ au 31 décembre 2021, contre 2 901 K€ au 31 décembre 2020.

2. Charges facturées

Elles s'élèvent à 1 665 K€ et représentent la contrepartie des charges locatives qui ont été définies comme refacturables.

3. Produits annexes

Ils s'élèvent à 12 K€ et concerne l'activité allemande.

4. Charges immobilières

Elles correspondent aux charges locatives refacturables pour 1 217 K€ et aux redditions de charges pour 448 K€.

5. Charges d'entretien du patrimoine locatif

Les charges d'entretien s'élèvent à 547 K€. Ce poste inclut les charges d'impôts sur le revenu de l'Allemagne et des Pays-Bas.

6. Dotation aux provisions pour gros entretien

Le montant de la dotation est de 448 K€ sur l'exercice 2021. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe 2 de l'Etat du patrimoine.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Faisant suite à la constatation d'une provision pour risques et charges afin d'appréhender l'impact financier du 2ème confinement et l'analyse de la situation des locataires sur l'année 2021, il a été doté un montant de 179 K€ au 31 décembre 2021 (134 K€ pour l'activité allemande et 45 K€ pour l'activité néerlandaise).

8. Autres charges immobilières

Les autres charges immobilières s'élèvent à 467 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. Le poste est nul au 31/12/2021, la SCPI n'ayant pas contracté d'emprunt.

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 2 890 K€ correspondant aux commissions de souscriptions ont été comptabilisées dans cette rubrique.

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

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2021 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 879 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 2 890 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0€ (frais de dossier 75 €)
- 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

Les charges d'exploitation sont constituées des honoraires de CAC pour 23 K€, des honoraires d'avocats pour 10 K€, des frais de l'expertise immobilière pour 30 K€, et des honoraires du dépositaire pour 29 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais ci-dessous pour un total de 320 K€ :

- Frais d'actes et de contentieux : 2 K€
- Honoraires divers : 195 k€
- Publicité, publications, relations publiques : 13 K€
- Rapport annuel : 6 K€
- Information Associés : 36 K€
- Frais d'Assemblée : 21 K€
- Services bancaires : 47 K€

RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il ressort à 595 € au 31 décembre 2021 et correspond à des pénalités.

INFORMATIONS AU TITRES 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 au point 2 du paragraphe présentant le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Hanovre

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

RÉSULTAT PAR PART *

	2019		2020		2 021	
	€	%	€	%	€	%
➢ REVENUS (1)						
Recettes locatives brutes			7,77	98,05	14,55	99,88
Produits des participations contrôlées						
Produits financiers						
Produits divers (2)			0,15	2,0	0,02	0,1
TOTAL REVENUS	**0**	**0**	**7,93**	**100,0**	**14,6**	**100,0**
➢ CHARGES (1)						
Commission de gestion			25,43	320,89	5,68	39,00
Autres frais de gestion (3)	1,75	1,0	-24,23	-305,7	- 3,74	- 25,64
Charges locatives et entretien du patrimoine			1,59	20,04	4,04	27,71
Charges financières			-			
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**1,75**	**1,0**	**2,79**	**35,23**	**5,98**	**41,07**
➢ AMORTISSEMENT NET						
- patrimoine						
- autres						
➢ PROVISIONS NETTES						
- pour travaux			0,31	3,95	0,67	4,63
- autres			-	0	0,27	1,85
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0**	**0**	**0,31**	**3,95**	**0,94**	**6,48**
TOTAL CHARGES	**1,75**	**1,0**	**3,11**	**39,18**	**6,93**	**47,55**
RÉSULTAT	**-1,75**	**-1,0**	**4,82**	**60,82**	**7,64**	**52,45**
Variation report à nouveau	-1,75		0,80		0,14	
Variation autres réserves						
Revenus distribués			4,02		7,50	
Nombre de parts au 31.12		**309 841**		**676 250**		**788 248**
Nombre de parts moyen pour l'exercice		**41 746**		**373 306**		**663 313**

* 3 derniers exercicesTous les pourcentages sont calculés par rapport au total des recettes.

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

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

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

TABLEAU DE FINANCEMENT

	31/12/2020	Variation	31/12/2021
Variation de capital, y compris prime d'émission	167 762 583	28 084 825	195 847 408
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession	1 799 390	3 270 654	5 070 044
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	- 51 702	93 313	41 611
Variation des dettes à long terme		317 852	317 852
Variation des dettes à court terme	3 105 807	2 495 567	5 601 373
Dotations nettes aux provisions	117 000	1 218 555	1 335 555
TOTAL DES RESSOURCES	**172 733 078**	**35 480 765**	**208 213 843**
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	54 481 934	96 931 293	151 413 226
Commission de souscription	15 669 333	2 890 350	18 559 683
Frais d'acquisition	2 499 596	5 938 582	8 438 178
Frais de constitution	9 327		9 327
Variation des valeurs réalisables	4 121 252	10 309 987	14 431 239
Fonds de remboursement			
Dividendes	1 706 077	3 396 035	5 102 112
TOTAL DES EMPLOIS	**78 487 520**	**119 466 246**	**197 953 766**
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	**94 245 558**	**- 83 985 481**	**10 260 077**
Passif exigible	- 3 105 807	- 2 495 567	- 5 601 373
Variation des valeurs réalisables	4 121 252	10 309 987	14 431 239
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours		- 69 000 000	- 69 000 000
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	**95 261 003**	**- 145 171 061**	**- 49 910 057**

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	167 762 583	28 084 825	195 847 408
+ cessions d'immeubles			
+ divers (Plus ou Moins values des cessions)			
+ divers (Ecart de réévaluation et autres réserves)			
- commission de souscription	- 15 669 333	- 2 890 350	- 18 559 683
- achats d'immeubles	- 54 481 934	- 96 931 293	- 151 413 226
- frais d'acquisition	- 2 499 596	- 5 938 582	- 8 438 178
- divers (frais de constitution)	- 9327		- 9 327
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	**95 102 393**	**-77 675 400**	**17 426 994**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31/12)	Capital nominal 200 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée 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

PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Année	Prix de la part au 1er janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché *	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2019	250	225	NA	NA	-
2020	250	225	4,02	1,61	-0,17
2021	250	225	7,50	3,39	0,06
2022	250	225	NA	NA	0,01

* Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N

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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			€
2019	0	0	0	15 jours	0
2020	0	0	0	15 jours	0
2021	3 413	0,43	0	30 jours	0

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS*

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m²	2021		2020	Valeur HD 2020
				Comptable (€)	Valeur HD 2021	Comptable (€)	
DÜREN	52351 Düren, Nikolaus-Otto-Str. 2	8-févr.-20	11 950 m²	11 637 906		11 637 906	
HANNOVER	Industrieweg 29, 30179 Hannover	29-avr.-20	12 811 m²	7 739 105		7 849 215	
TORGAU	Außenring, 04860, Torgau	25-juin-20	26 265 m²	35 009 813		34 994 813	
FURTH				28 211 626			
MAASLUIS				47 581 495			
GIEGEN				21 233 282			
TOTAL			**51 026 m²**	**151 413 226**	**174 285 000**	**54 481 934**	**63 300 000**

* 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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Giengen

NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de l'assemblée, du mandat des sept (7) membres du Conseil de surveillance :

- PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine de OLIVEIRA E CASTRO
- Olivier GIORGETTA
- MCO PARTICIPATIONS représentée par Edouard MICHOT
- PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Guillaume MASSET
- Annabelle ROCAT
- Lorraine SERYJOL-GARROS
- Fabienne VONFELT

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	GIORGETTA	Olivier	60	Conseiller en gestion de patrimoine. Titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI Soprorente et Opus Real (BNPP REIM)	40
2	PARIS REALTY FUND (PAREF SA)	Antoine de Oliveira E CASTRO	49	Groupe international spécialisé dans la gestion immobilière notamment en ce qui concerne deux secteurs d'activités complémentaires à savoir : - l'investissement commercial et résidentiel : au travers de la société immobilière SIIC PAREF, principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (196,3 M€ de patrimoine au 31/12/2020) - et la gestion pour compte de tiers : au travers de PAREF Gestion (1,8 Mds € de fonds gérés au 31/12/2020), Société de Gestion agréée par l'AMF. La société PAREF est titulaire de trois autres mandats au sein de SCPI gérées par PAREF Gestion.	400
3	PRINCIPAL REAL ESTATE	Guillaume MASSET	48	Partenaire historique de PAREF Gestion pour la création et la gestion des SCPI NOVAPIERRE Allemagne et NOVAPIERRE Allemagne 2. Le président de la société M. Masset dispose d'une expérience de plus de 20 ans dans le secteur immobilier pan-européen.	400

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
4	ALLEGROW	David DIANO	44	Depuis 2011, accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Anciennement salarié dans le secteur de la finance (Ministère des Finances – Direction du Trésor ; Banque africaine de développement ; agence de notation Fitchratings)	334
5	BONNEFOY	Xavier	39	Auditeur interne. Anciennement Commissaire aux comptes, diplômé de l'expertise comptable	40
6	MATS	Jean-Louis	68	Retraité depuis mars 2018. Anciennement auditeur et contrôleur de gestion à la DIRECCTE RHONE ALPES	258
7	REYNAUD	Stephane	55	Conseiller en gestion de patrimoine	128
8	SUNESIS	Eric SCHWARTZ	61	Dirigeant de société avec une expérience de 30 ans dans le secteur de l'immobilier et du financement (gestion de portefeuilles et conseils à des groupes cotés). Titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI PFO et Aestiam Pierre Rendement. A toutes fins utiles, et pour satisfaire les règles relatives au conflit d'intérêt, il est précisé que cet associé n'a aucun lien (capitalistique, familiale ou professionnel) avec la Directrice Générale de PAREF Gestion.	400

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORTS DE 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 une modification statutaire. La Société de Gestion soumet à votre approbation la modification de l'article 22.5 des statuts relatifs à la rémunération des membres du Conseil de surveillance eu égard au renouvellement des mandats de ces derniers.

La Société de Gestion

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter leur rapport pour la SCPI Novapierre Allemagne 2 qui a connu son deuxième exercice complet en 2021.

- Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier acquis ou en cours d'acquisition de votre SCPI Novapierre Allemagne 2.
- Le capital de Novapierre Allemagne 2 au 31 décembre 2021 s'élève à 788 248 parts.
- Au cours de l'exercice 2021, trois acquisitions ont été réalisées par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI, deux en Allemagne et un aux Pays-Bas.
- L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 s'est établie à 174 285 000 M€, soit une valorisation de 9,6 % du patrimoine en prenant en compte les valeurs d"expertises 2020 pour les actifs déjà en portefeuille et les prix d'acquisition pour les immeubles acquis en 2021.
- Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 7,50 euros par part, soit un taux de distribution de 3,39% sur l'année.
- Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à celle indiquée dans les statuts.
- Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

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

Paris, le 2 mai 2022

Antoine CASTRO
Président du Conseil de surveillance

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Etat du Patrimoine - Placement 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.

Vérification spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

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

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

Mathilde Hauswirth

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux Associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE 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 2021, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 879 044,96 € 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 2021, 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 2021, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 2.890.350 € 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 2021, 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 2021, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Maassluis

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE 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 approuve les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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

Résultat au 31/12/2021	**5 070 044 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	41 611 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	5 111 655 €
Distribution 2021	5 102 112 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**9 543 €**

En conséquence, le résultat pour une part est de 7,64 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 7,50 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2021 à :

La valeur comptable	168 849 763 € soit 214 € par part

SIXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR DE REALISATION 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 2021 à :

La valeur de réalisation	**192 286 036 € soit 244 € par part**
La valeur de reconstitution	227 039 818 € soit 288 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

RENOUVELLEMENT INTEGRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Après avoir rappelé que l'article 22 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres parmi les Associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, possédant au minimum 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat des sept (7) membres du Conseil de surveillance :

- Olivier GIORGETTA
- Annabelle ROCAT
- Lorraine SEREYJOL-GARROS
- Fabienne VONFELT
- PARIS REALTY FUND (PAREF SA)
- PRINCIPAL REAL ESTATE
- MCO PARTICIPATIONS

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / RÉPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	GIORGETTA	Olivier	60	Conseiller en gestion de patrimoine. Titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI Soprorente et Opus Real (BNPP REIM)	40
2	PARIS REALTY FUND (PAREF SA)	Antoine de Oliveira E CASTRO	49	Groupe international spécialisé dans la gestion immobilière notamment en ce qui concerne deux secteurs d'activités complémentaires à savoir : • l'investissement commercial et résidentiel : au travers de la société immobilière SIIC PAREF, principalement dans l'immobilier d'entreprises en région parisienne (196,3 M€ de patrimoine au 31/12/2020) • et la gestion pour compte de tiers : au travers de PAREF Gestion (1,8 Mds € de fonds gérés au 31/12/2020), Société de Gestion agréée par l'AMF. La société PAREF est titulaire de trois autres mandats au sein de SCPI gérées par PAREF Gestion.	400
3	PRINCIPAL REAL ESTATE	Guillaume MASSET	48	Partenaire historique de PAREF Gestion pour la création et la gestion des SCPI NOVAPIERRE Allemagne et NOVAPIERRE Allemagne 2. Le président de la société M. Masset dispose d'une expérience de plus de 20 ans dans le secteur immobilier pan-européen.	400

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

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
4	ALLEGROW	David DIANO	44	Depuis 2011, accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Anciennement salarié dans le secteur de la finance (Ministère des Finances – Direction du Trésor ; Banque africaine de développement ; agence de notation Fitchratings)	334
5	BONNEFOY	Xavier	39	Auditeur interne. Anciennement Commissaire aux comptes, diplômé de l'expertise comptable	40
6	MATS	Jean-Louis	68	Retraité depuis mars 2018. Anciennement auditeur et contrôleur de gestion à la DIRECCTE RHONE ALPES	258
7	REYNAUD	Stephane	55	Conseiller en gestion de patrimoine	128
8	SUNESIS	Eric SCHWARTZ	61	Dirigeant de société avec une expérience de 30 ans dans le secteur de l'immobilier et du financement (gestion de portefeuilles et conseils à des groupes cotés). Titulaire de deux autres mandats au sein des SCPI PFO et Aestiam Pierre Rendement. A toutes fins utiles, et pour satisfaire les règles relatives au conflit d'intérêt, il est précisé que cet associé n'a aucun lien (capitalistique, familiale ou professionnel) avec la Directrice Générale de PAREF Gestion.	400

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

FIXATION DES JETONS DE PRESENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Après avoir pris connaissance du projet des nouveaux statuts, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de cinq cents (500) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du Conseil de surveillance peut éventuellement percevoir en outre des jetons de présence annuels soit cinq cents (500) euros. Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

Le Règlement Intérieur de la SCPI sera modifié en conséquence.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

MODIFICATION DE L'ARTICLE 22.5 DES STATUTS "REMUNERATION"

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.5 des statuts de la SCPI « Rémunération » afin d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil.

Ancien article

« 22.5 des statuts de la SCPI – Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil. Le montant maximum par déplacement des frais réels est fixé en Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. »

Nouvel article

Les membres du Conseil de surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil et le cas échéant pour remplir leurs missions. Ils perçoivent des jetons de présence pour participer aux réunions du Conseil. Le président du Conseil de surveillance peut percevoir en outre des jetons de présence annuels. Les membres du Conseil n'ont droit à aucune autre rémunération au titre de leur fonction. Les montants des jetons de présence des réunions du Conseil de surveillance, du président du Conseil ainsi que le montant maximum par déplacement des frais réels sont fixés en Assemblée Générale Ordinaire. »

ONZIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

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

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros
380 373 753 RCS Paris
Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE