



NOVAPIERRE
ALLEMAGNE

2023

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



Oelsnitz



PAREF
GESTION

SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

28 MAI 2024

Organes de gestion et de contrôle exercice 2023 4

Éditorial 4

Chiffres clés au 31 décembre 2023 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 9

Rapport de conjoncture 10

Rapport immobilier 12

Rapport ESG 15

Rapport administratif et financier 18

Vie sociale 22

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023 23

État du patrimoine 24

Variation des capitaux propres 25

Hors Bilan 25

Compte de résultat 26

3 ANNEXE AUX COMPTES 27

Règles et méthodes comptables 28

Évènements majeurs de l'exercice 28

Évènements post clôture 28

État du patrimoine 28

Variation des capitaux propres 32

Compte de résultat 33

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 35

Évolution par part des résultats financiers 36

Emploi des fonds 36

Évolution du capital 37

Évolution du Prix de part et distribution 37

Évolution des conditions de cession ou de retrait 37

Inventaire détaillé des placements immobiliers 38

Composition du patrimoine immobilier 40

Répartition géographique par valorisation des actifs 40

Répartition locative et géographique 40

Tableaux transparisés en quote-part de détention 41

5 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 43

6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 47

7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 49

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 50

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées 52

Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 53

Rapport du Commissaire aux Comptes sur la valeur des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 55

8 TEXTE DES RÉOLUTIONS 57

Résolutions à titre ordinaire 58

Résolutions à titre extraordinaire 60





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2023

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Pierre LE BOULERE

MEMBRES

David DIANO

Stéphane GLAVINAZ

Etienne GUE (Vice-Président)

Michelle VICTOR

APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN

COPASE, représenté par Pascal MADERT

PRIMONIAL CAPIMMO, représentée par William ROUX

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

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les
comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par
Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les
comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

SAVILLS

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les
comptes de l'exercice clos le 31/12/2027

■ DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION



SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 €
■ Société de Gestion de Portefeuille ■ Agrément AMF GP
- 08000011 en date du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM
en date du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Directrice Générale :
Anne SCHWARTZ



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Vous avez continué à nous accorder votre confiance au cours de l'année 2023. Au 31 décembre 2023, vous étiez 8 006 associés, pour une capitalisation de 560 M€, une situation stable par rapport à 2022, étant donné que Novapierre Allemagne a atteint son capital maximum statutaire en 2019.

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

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

Sans surprise, cette conjoncture économique a impacté le marché de l'investissement immobilier et le ralentissement du nombre de transactions amorcé en 2022 s'est poursuivi en 2023, en Allemagne, comme en Europe. Malgré cela, l'Allemagne n'en demeure pas moins le plus grand marché de l'Union Européenne, loin devant la France. Outre-Rhin, les investisseurs étrangers ont été les plus actifs, ce qui souligne leur confiance vis-à-vis des fondamentaux de ce marché tandis que la majorité des investissements dans des actifs de Commerces ont ciblé les Retail Parks. Ils représentent 59 % des transactions annuelles, avec un intérêt marqué pour les commerces alimentaires. Un redressement modéré du marché dans sa globalité devrait s'opérer en 2024 de par les conditions de marché précédemment évoquées mais aussi l'augmentation des situations de ventes contraintes.

Concernant la gestion de votre SCPI, la société de gestion s'est employée à maintenir la bonne performance du fonds. D'une part, le portefeuille conserve un périmètre de 62 actifs pour une valeur totale d'environ 593,2 M€ au 31 décembre 2023. Cela représente une baisse annuelle de -7,9 % de la valeur d'expertise, une évolution contenue qui a permis de maintenir le prix de part de votre SCPI à 280€, dans un contexte de marché allemand où la majorité des autres classes d'actif ont d'avantage été impactées.

D'autre part, la diversification géographique et sectorielle de votre portefeuille est stable, avec des actifs répartis sur l'ensemble du territoire allemand. Près de 45,1 % des revenus locatifs proviennent des commerces alimentaires, 16,6 % des magasins de bricolage et 6,7 % de drugstores, représentant au total 68,4 % de commerces essentiels. Le Taux d'Occupation Financier Annuel est de 95,1 % sur l'année 2023, résultat d'une gestion locative dynamique.

Près d'un tiers des locataires ont été indexés en 2023 et près de la moitié en 2022, représentant ainsi une augmentation de près de 7 % de la part du loyer concernée, tandis que l'accompagnement de certaines enseignes en échange d'allongement des durées de baux se poursuit, ce qui permet de sécuriser des revenus sur le long terme. Le taux de recouvrement approche les 98 % ce qui confirme la qualité de l'état locatif. Du point de vue extra-financier, rappelons aussi la classification de votre SCPI en catégorie Article 8 au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation du portefeuille.

Ainsi, en 2023 votre SCPI Novapierre Allemagne a pu distribuer un acompte trimestriel situé entre 3,00 € et 3,63 €, en progression tout au long de l'année, pour un Taux de Distribution de 4,80 %, en ligne avec 2022.

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

Bien cordialement,



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur commercial

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2023

CHIFFRES CLÉS

| | |
|---|------------------|
| Capitalisation | 560 M€ |
| Nombre d'associés | 8 006 |
| Nombre de parts en circulation | 2 000 000 |
| Prix de souscription (dont 10 % de commission de souscription) | 280 € |
| Prix de retrait | 252 € |

Valeur de réalisation

| | |
|------------------------|----------------------|
| Montant total | 438 152 350 € |
| Montant par part | 219,08 € |

Valeur de reconstitution

| | |
|------------------------|----------------------|
| Montant total | 529 677 444 € |
| Montant par part | 264,84 € |

Performances

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

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Taux de Distribution* | 4,80% |
|-----------------------------|--------------|



* 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.

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

Taux de rentabilité interne (TRI)**



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

Distribution

Acomptes de distribution par part (net versé)



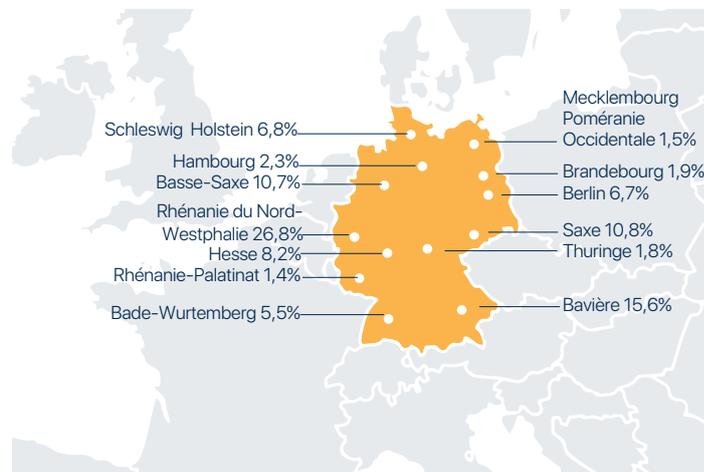
PATRIMOINE

| | |
|--|------------------------------|
| Nombre d'immeubles | 62 |
| Nombre de lots* | 508 |
| Nombre de baux** | 353 |
| Surface totale non pondérée | 425 596 m² |
| Durée résiduelle des baux (WALB) | 5,37 ans |

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

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

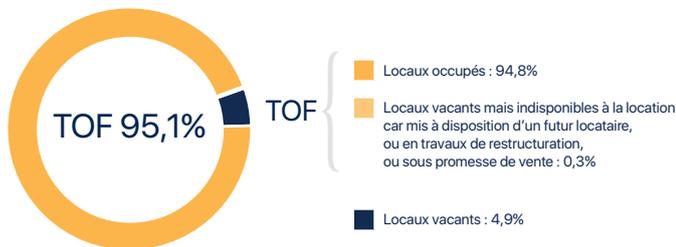


Répartition sectorielle

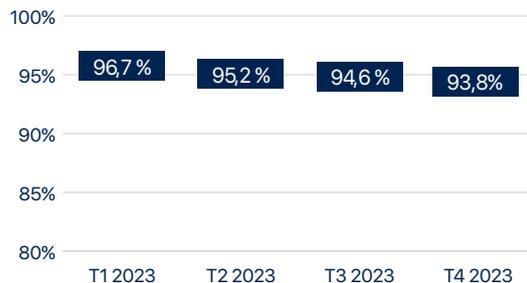
Exprimée en % du loyer facial

| | |
|--------------------|--------------|
| Alimentaire | 45,1% |
| Bricolage | 16,6% |
| Drugstore | 6,7% |
| Habillement | 10,2% |
| Restauration | 1,0% |
| Autres | 20,4% |

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2023



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



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

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

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

| | |
|------------------------------------|----|
| Rapport de conjoncture | 10 |
| Rapport immobilier | 12 |
| Rapport ESG | 15 |
| Rapport administratif et financier | 18 |
| Vie sociale | 22 |

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier, le rapport ESG puis le rapport administratif et financier de votre SCPI sur l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance de notre rapport sur l'assemblée générale extraordinaire, puis des comptes annuels, du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation.

RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

Des fondamentaux résilients à l'épreuve de la conjoncture

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

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

Le relais de croissance est donc principalement d'origine tertiaire, mais dans une moindre mesure que les années précédentes. Le segment de l'information et des communications a cru de +2,6 %, suivi par les services publics, l'éducation et la santé (+1,0 %) et enfin

les services aux entreprises (+0,3 %). À l'inverse, l'agrégat composé du commerce, du transport, de l'hospitalité et de l'alimentation s'est contracté de -1 %, principalement via le recul du commerce de gros et de détail découlant de la perte de pouvoir d'achat des ménages.

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

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

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

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

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

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

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

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

Marché de l'investissement en commerces

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

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

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

PRÉVISIONS 2024

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

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

Sources : Bundesbank, CBRE, Destatis, Eurostat.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La gestion dynamique de votre patrimoine a permis la signature cette année de 11 nouveaux baux, de 16 avenants menant vers un allongement du bail, et de 46 renouvellements et prolongations. Cette activité concerne une surface totale 51 413 m². Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) trimestriel s'établit à 93,8 %. Ce TOF inclut 92,7 % de locaux occupés, 1,1 % de locaux occupés sous franchise de loyer. Le départ de Toom dans l'actif de Prisdorf est la cause principale de la baisse du TOF en 2023.

Enfin, la distribution s'établit à 12,96 € par part en 2023, contre 12,00 € par part en 2022 et 11,94 € par part en 2021.

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 annuelle de la valeur vénale entre deux expertises quinquennales.

L'expert immobilier de la SCPI, SAVILLS, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 593 190 000 €.

Il est précisé que cet expert immobilier, comme l'ensemble des experts de la place, 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. 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 593 190 000 €, ce qui représente une évolution de -7,91 % par rapport à 2022. Cette baisse s'est majoritairement produite au cours du 1^{er} semestre, au fil des hausses successives des taux directeurs de la BCE et de l'adaptation du marché à ce nouveau paradigme. Cette évolution fait suite à une première baisse de -2,61 % entre 2021 et 2022. Ces mouvements sont à mettre en perspective de la hausse de +10,4 % de la valeur du portefeuille entre 2020 et 2021, le portefeuille revient donc à un niveau proche des valeurs pré-Covid.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2023, le capital restant dû des emprunts est de 166 650 000 € (stable par rapport à 2022). Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 28,1 % au 31 décembre 2023 (25,9 % en 2022).

Conformément aux statuts et à l'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013, la SCPI peut recourir à l'endettement à hauteur de 40% maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2023 s'élève à 221 000 000 €, à fin 2023 la SCPI a utilisé 75 % de sa capacité d'endettement maximum (75 % également en 2022).

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 27,6 % en 2023 (25,3 % en 2022).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 93,8 %. Le TOF annuel de 2023 s'établit à 95,1 %.

L'année aura été caractérisée par une attention constante portée à la situation des locataires et l'activation de l'indexation de leur loyer sur la base du taux d'inflation. Ainsi, environ 98 locataires ont pu être indexés en 2023, dans une proportion moindre qu'en 2022 où près de 225 occupants avaient vu leur indexation activée. En parallèle, le taux de recouvrement demeure très élevé, à 97,6 %.

BAUX SIGNÉS

En 2023, 11 nouveaux baux représentant 545 130 € de loyer annuel pour une surface de 5 041 m² ont été signés avec une prise d'effet pour 10 d'entre eux également en 2023. Ces baux correspondent à des durées fermes comprises entre 5 et 15 ans.

| Immeuble | Locataire | Date d'effet du bail | Surface (m ²) | Durée bail | Loyer annuel (€) |
|--------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------|------------------|
| LIO | SABA | 01/06/2023 | 0 | 10 ans | |
| LIO | Commerzbank | 01/06/2023 | 288 | 7 ans | |
| RIESA | Woolworth | 01/06/2023 | 754 | 5 ans | |
| LIO BERLIN | Thalia | 01/11/2023 | 258 | 5 ans | |
| LIO BERLIN | Pepco | 15/08/2023 | 692 | 5 ans | |
| AUTRES | 6 | | 3 049 | | |
| TOTAL | 11 nouveaux baux | | 5 041 | | 545 130 |

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

AVENANTS

En 2023, plusieurs avenants ont été convenus avec nos locataires. Ces 16 modifications du bail initial représentant 4 097 258 € de loyer annuel pour une surface de 30 238 m² ont été signées avec une prise d'effet pour 3 d'entre eux également en 2023. Ces avenants correspondent à des prolongations de durées fermes comprises entre 1 et 15 ans.

| Immeuble | Locataire | Date d'effet du bail | Surface (m ²) | Durée bail | Loyer annuel (€) |
|--------------|--|----------------------|---------------------------|------------|------------------|
| BÜRSTADT | Penny Markt GmbH | 04/08/2026 | 1 058 | 7 ans | |
| LIO | Elixia | 30/09/2033 | 4 015 | 2 ans | |
| LÜDINGHAUSEN | EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH | 30/04/2024 | 12 739 | 15 ans | |
| VELBERT | Media-Markt TV-HiFi-Elektro GmbH Velbert | 30/09/2024 | 3 917 | 5 ans | |
| GIFHORN | Elfte Planbau Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH | 31/03/2031 | 4 340 | 1 an | |
| AUTRES | 11 | | 4 169 | | |
| TOTAL | 16 avenants signés | | 30 238 | | 4 097 258 |

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

RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS

En 2023, 46 renouvellements automatiques et prolongations ont été enregistrées représentant 1 197 220 € de loyer annuel pour une surface de 16 134 m².

| Immeuble | Locataire | Date d'effet | Surface (m ²) | Durée | Loyer annuel (€) |
|--------------|--|--------------|---------------------------|-------|------------------|
| SHS | mister*lady GmbH | 29/02/2024 | 495 | 1 an | |
| VELBERT | IMO Autopflege GmbH | 01/01/2024 | 2 500 | 5 ans | |
| HERBORN | Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG | 31/08/2024 | 1 462 | 3 ans | |
| LINGEN | toom Baumarkt GmbH | 03/02/2024 | 6 452 | 5 ans | |
| STOCKSTADT | ALDI SE & Co. KG | 01/01/2025 | 1 413 | 2 ans | |
| AUTRES | 41 | | 3 812 | | |
| TOTAL | 46 renouvellements et prolongations de baux | | 16 134 | | 1 197 220 |

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

CONGÉS REÇUS

En 2023, 21 congés ont été reçus représentant près de 798 217 € de loyer annuel pour une surface de 8 067 m².

| Immeuble | Locataire | Date d'effet du congé | Surface (m ²) | Loyer annuel (€) |
|--------------|---|-----------------------|---------------------------|------------------|
| SHS | Ingenhaag GmbH | 31/03/2023 | 1 500 | |
| LIO BERLIN | RENO | 31/05/2023 | 692 | |
| STOCKSTADT | Tegut...Gute Lebensmittel GmbH & Co. KG | 30/06/2024 | 2 107 | |
| HERBORN | Getränke Hoffmann West GmbH & Co. KG | 31/08/2024 | 585 | |
| RIESA | SPM Betriebs GmbH | 31/12/2023 | 1 274 | |
| AUTRES | 16 | | 3 409 | |
| TOTAL | 21 congés reçus | | 8 067 | 798 217 |

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

Au 31 décembre 2023, 7,67 % de la surface totale du portefeuille de Novapierre Allemagne est vacante. À noter que le départ effectif de l'enseigne Toom dans l'actif de Prisdorf s'est effectuée le 31 mars 2023. Ce départ était connu lors de l'acquisition de l'actif. Le magasin occupait une surface de plus de 9 000 m² et représentait un loyer de plus d' 1 M€. Ce départ est la cause principale de la baisse du Taux d'Occupation Physique (TOP) et du Taux d'Occupation Financier (TOF) du fonds en 2023. La société de gestion travaille activement à la relocation dans une optique de maintien de la performance du véhicule.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2024

En 2023, l'accompagnement de certains locataires afin de pérenniser leur présence sur site et la continuité de leur activité, est demeurée une priorité. Les renégociations relatives à l'évolution des charges locatives ont permis d'obtenir des baux plus longs de 1 à 15 ans et donc de sécuriser du revenu à long terme pour la SCPI. En 2024, cette vigilance sur la situation financière des commerçants se maintiendra face aux incertitudes associées à la conjoncture économique actuelle. La réalisation du plan de travaux et la décarbonation du portefeuille, le refinancement de certaines échéances bancaires ainsi que le maintien de la performance par une gestion active demeurent les principaux enjeux pour l'année à venir et au-delà, pour Novapierre Allemagne.

Enfin, nous attirons votre attention sur le projet de fusion entre Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 qui est détaillé dans le rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 43 de ce rapport, ainsi que dans une communication dédiée, qui vous sera envoyée dans les prochains jours.

RAPPORT ESG

La SCPI Novapierre Allemagne s'engage vers des pratiques d'investissement durables. Ainsi, elle est désormais classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » grâce à l'intégration de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement.

De manière plus spécifique, Novapierre Allemagne met en œuvre une initiative stratégique visant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à son portefeuille. À cette fin, la SCPI développe des plans de réduction des émissions de carbone en adoptant une approche systématique au niveau de ses actifs. Les objectifs incluent la mesure des émissions de GES, l'identification et la mise en œuvre de mesures d'atténuation réalisables, ainsi que l'évaluation régulière de sa performance. Ces plans de réduction seront initialement établis jusqu'en 2030, avec l'objectif de contribuer à l'alignement du portefeuille sur les accords de Paris.

La SCPI a développé une grille environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) pour évaluer et améliorer la performance ESG des actifs du fonds, en se concentrant sur un ensemble d'indicateurs ESG considérés comme les plus pertinents pour les actifs de commerces en Allemagne. La grille ESG est appliquée de manière continue à l'ensemble du parc immobilier détenu au travers d'évaluations annuelles. Cela comprend la collecte de données, l'évaluation de deux indicateurs obligatoires et de deux indicateurs complémentaires au regard des principaux impacts négatifs de la réglementation SFDR, ainsi que l'évaluation du risque climatique qui sera étendue à tous les actifs du parc immobilier détenu.

L'annexe SFDR du fonds est accessible sur le site internet de PAREF Gestion, dans la Note d'information du fonds.

PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses lois viennent aujourd'hui imposer un cadre. Pour répondre à cet enjeu, PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), inhérente à l'approche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) du groupe PAREF, afin d'augmenter l'impact environnemental et social de la gestion long terme sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à l'intégration des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, PAREF Gestion vise à créer et à maximiser une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant l'impact social positif.

- Nos priorités ESG sont l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété), la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités, l'optimisation de la gestion des ressources et des matières premières afin de contribuer à l'économie circulaire et de soutenir la biodiversité.
- Nous déterminons les risques en matière de durabilité, en particulier au niveau des fonds, afin de gérer les risques liés au changement climatique et adapter ces actifs au changement climatique.
- Nous nous concentrons sur des améliorations, notamment sur la qualité de l'air, la qualité sonore et les espaces verts de manière à augmenter le confort de nos locataires.

En outre, PAREF Gestion a renforcé sa politique de gestion des risques en créant une politique d'intégration des risques dits de « durabilité » dédiée, afin de mieux anticiper et prendre en compte les impacts de la crise climatique tant sur les immeubles que sur leurs occupants ainsi que sur ses collaborateurs. Cette politique est au centre de la réflexion de l'entreprise sur l'investissement durable et reste un des sous-jacents de l'ensemble de ses actions en la matière.

Conformément aux réglementations européennes, dont le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

En 2023, quatre de nos fonds sont conformes à l'Article 8 et deux fonds possèdent le Label ISR Immobilier français.

PAREF Gestion participe activement aux échanges avec ses parties prenantes pour promouvoir les bonnes pratiques en matière d'ISR. Enfin, nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Moyens internes déployés par l'entité

La démarche ESG/RSE est portée au niveau du Groupe PAREF par la Direction Générale qui s'appuie dans ce cadre sur un Responsable ESG recruté en 2021. Le Groupe PAREF s'appuie sur des consultants sur les sujets ESG tels que le décret tertiaire, l'Investissement responsable, SFDR, la décarbonation et le Label ISR. De plus, les collaborateurs concernés suivent des formations et certifications (AMF Finance Durable) et sont régulièrement sollicités, à des degrés divers, sur des problématiques ESG/RSE et ce dans l'ensemble de leurs missions.

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

PAREF Gestion prend en compte les critères ESG aux différents niveaux de sa gouvernance. PAREF Gestion fait partie du groupe PAREF et s'appuie sur la mise en œuvre de sa démarche ESG et ISR.

Un Comité ESG Groupe a été mis en place auquel participent les dirigeants et principaux directeurs des différentes entités dont pour PAREF Gestion, la Directrice Générale, le Directeur de la Gestion des Fonds & Investissements et le responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce comité interne définit les orientations et les actions à déployer au niveau de l'ensemble des entités dans le but d'améliorer la performance extra financière de ces dernières. La Responsable ESG pilote le dispositif et accompagne les différentes entités dans la mise en œuvre des actions RSE.

PAREF Gestion a intégré les critères ESG dans son processus d'investissement, cette démarche initiée au sein de l'entité est soutenue par le fonds. Ainsi le Directeur de la Gestion des Fonds & Investissements supervise aussi ces activités ISR. La Responsable ESG du Groupe PAREF participe également au Comité d'investissement pour s'assurer de la prise en compte des critères ESG. Il existe également des contrôles ESG réalisés par le RCCI pour les fonds labellisés ISR.

La politique de rémunération de l'ensemble des collaborateurs de PAREF Gestion intègre, avec des critères de performance, des critères liés aux sujets RSE. L'intensité de la prise en compte de ces critères dépend du profil des collaborateurs et se base sur les risques identifiés en matière de durabilité. Cette prise en compte est alignée sur le pilotage stratégique des risques du Groupe pour une gestion saine, prudente et efficace.

Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Le sujet relatif à l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance « ESG » dans l'offre de services et la politique d'investissement est un enjeu prioritaire et ayant un fort impact sur l'activité du Groupe. Cet enjeu consiste d'une part à la maîtrise des risques ESG dans la politique d'investissement et, d'autre part, à la structuration de nouveaux produits et modes opératoires centrés sur la création de valeur environnementale et sociétale.

Afin de répondre à cet enjeu, PAREF Gestion fait évoluer et crée des outils utilisés dès la phase d'acquisition ou d'entrée en portefeuille ainsi que des processus de gestion pour renforcer l'analyse ESG à l'échelle des actifs, des fonds, dans l'alignement des enjeux identifiés et dans l'analyse de matérialité du Groupe. Par ailleurs, PAREF Gestion souhaite à l'avenir renforcer son offre de fonds d'investissement labellisés ISR ou intégrant des enjeux ESG positifs.

Taxonomie européenne et combustibles fossiles

PAREF Gestion mène une réflexion sur le calcul de son alignement taxonomie. À ce jour, seuls deux locataires du fonds Novapierre Allemagne exercent une activité de type station-service diversifiée avec une offre de carburant. Ces deux locataires représentent respectivement 0,083% et 0,003% du loyer annuel de la SCPI.

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Conformément à l'Accord de Paris, l'augmentation de la température mondiale doit être limitée à 1,5°C pour éviter les dommages environnementaux, sociaux et économiques. Dans ce contexte, la transition vers une économie « Carbone Net Zéro » est essentielle. Le secteur des bâtiments et de la construction représente 45% de la consommation finale d'énergie en France en 2021 et 39% des émissions de dioxyde de carbone (CO₂) liées à l'énergie et aux procédés. Il est important d'aller vers un secteur des bâtiments et de la construction à zéro émission, efficace et résilient.

Novapierre Allemagne est consciente de sa responsabilité et réfléchit à la manière d'intégrer et de gérer les sujets ESG, plus particulièrement sur le carbone et le climat. En 2023, la SCPI met en place une initiative stratégique visant à réduire l'empreinte carbone et les émissions de gaz à effet de serre (« GES ») associées au portefeuille. À cette fin, la SCPI développe des plans de réduction des émissions de carbone avec une approche systématique au niveau des actifs. Les objectifs incluent la mesure des émissions de GES (scopes 1 et 2 à minima, et scope 3 lorsque cela est possible¹, l'identification et la mise en œuvre de mesures d'atténuation réalisables, ainsi que l'évaluation régulière de sa performance. Ces plans de réduction seront initialement établis jusqu'en 2030, avec pour objectif de contribuer à l'alignement du portefeuille aux accords de Paris.

La SCPI suivra l'intensité d'émission de carbone de ses actifs, de manière continue pour l'ensemble du parc immobilier détenu. De plus, les plans de réduction des émissions de carbone seront centralisés et examinés afin d'assurer leur pleine efficacité. Aux fins d'atteindre la réduction de l'empreinte carbone, la SCPI entend suivre le processus suivant :

- Pour les nouveaux investissements : pour l'acquisition d'un actif au sein du portefeuille, des données de référence sur l'énergie et les émissions de GES devraient être obtenues dans la mesure du possible. La performance de l'actif doit être évaluée sur la base de la méthodologie CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*), et une évaluation technique de la structure du bâtiment et de l'équipement énergétique devrait être réalisée, afin de préparer le plan de réduction carbone (par exemple, l'identification des dépenses d'investissement (CaPex) potentielles). Les résultats de l'évaluation doivent être présentés au comité d'investissement.
- Pour les actifs en détention du portefeuille immobilier : les données de référence sur les émissions de GES et l'évaluation sur la base de la méthodologie CRREM seront obtenues pour un minimum de 70% des actifs.

Afin de calculer les émissions de carbone, les données de consommation énergétique de référence pour les actifs présents dans le portefeuille au 31 décembre 2023 ont été collectées manuellement par l'équipe de gestion de fonds, sous la forme de fichiers Excel adressés aux gestionnaires immobiliers. Pour chacun de ces actifs, ces données sont basées sur le certificat d'énergie (*Energie Ausweis*, équivalent du DPE ou Diagnostic Performance Énergétique français en Allemagne) le plus récent. Des vérifications de cohérence ont été effectuées pour exclure les données manifestement incomplètes (par exemple, lorsque seules les données de consommation d'énergie du propriétaire étaient disponibles). Lorsque les certificats d'énergie *Energie Ausweis* n'étaient pas disponibles, un indicateur énergétique de substitution provenant de l'institut BEES, spécifique à la classe d'actifs commerciaux (centres commerciaux ou entrepôts) a été utilisé. À l'aide de cet indicateur, 9% des consommations énergétiques de référence du portefeuille ont été estimés, au 31 décembre 2023. De plus, 79% des consommations énergétiques de référence du portefeuille, au 31 décembre 2023, ont été estimés à l'aide d'un certificat d'énergie *Energie Ausweis* daté d'avant 2022.

Les surfaces internes brutes pour les actifs déjà présents dans le portefeuille au 31 décembre 2023 ont été obtenues auprès des gestionnaires immobiliers, lorsqu'elles étaient disponibles, ou estimées à partir des surfaces locatives. Pour les locations à usage unique, la surface locative a été estimée pour représenter 100% de la surface interne brute. Pour les locations à usage multiple, la surface locative a été estimée pour représenter 95% de la surface brute. Au 31 décembre 2023, 76% des surfaces internes brutes de la SCPI ont été estimées.

L'évaluation du portefeuille bas-carbone est basée sur les données fournies et suppose que la mise en œuvre technique des mesures d'isolation fonctionne correctement. Pour chaque actif, les données ont été agrégées, converties en équivalent kgCO₂ et évaluées par un consultant externe sur la base de la méthodologie CRREM.

1 Scope 1, 2 et 3 : La catégorisation des émissions GES par rapport au GHG Protocol, organisme mondial qui définit la méthodologie de calcul des émissions GES - <https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/ghg-protocol-revised.pdf>

Pour définir l'impact des rénovations sur le patrimoine, le référentiel DEFRA (*Department for Environment Food and Rural Affairs* en Grande-Bretagne) spécifique aux commerces présentant la répartition entre surfaces réglementées et non réglementées (la rénovation impactant uniquement la performance des surfaces réglementées) est pris en compte. Pour élaborer des plans d'action, des évaluations de l'état des bâtiments sur ordinateur ont été entreprises afin de déterminer si des rénovations légères ou en profondeur (chauffage ou bâtiment entier) étaient recommandées pour chaque actif. Les performances après rénovation ont été estimées à l'aide d'une approche archétypique entreprise par le consultant pour établir le potentiel technique en fonction du type de rénovation entreprise.

| Responsable | Source d'émission | Scope |
|--------------|----------------------------|---------|
| Propriétaire | Gaz | Scope 1 |
| Propriétaire | Fuel | Scope 1 |
| Propriétaire | Électricité | Scope 2 |
| Propriétaire | Réseau froid | Scope 2 |
| Propriétaire | Réseau chaud | Scope 2 |
| Propriétaire | Rénovation (espace commun) | Scope 3 |
| Locataire | Électricité | Scope 3 |
| Locataire | Gaz | Scope 3 |
| Locataire | Réseau froid | Scope 3 |
| Locataire | Réseau chaud | Scope 3 |
| Locataire | Fuel | Scope 3 |
| Locataire | Rénovation (espace privé) | Scope 3 |

En 2022, l'intensité énergétique du portefeuille était de 190 kWh/m² et son intensité carbone de 7 kgCO_{2e}/m². Pour s'aligner avec l'objectif de l'accord de Paris (1,5°C), il est nécessaire de diminuer de 27% les émissions carbone.

| Type d'émissions | Unité | Résultat 2022 |
|-------------------------|------------------------------------|---------------|
| Scope 1 | tCO _{2e} | 3 405 |
| Scope 2 | tCO _{2e} | 4 762 |
| Scope 3 | tCO _{2e} | 9 386 |
| Total émissions carbone | tCO _{2e} | 17 554 |
| Intensité | kgCO _{2e} /m ² | 7 |
| Couverture | % | 100% |

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans

PAREF Gestion attache une importance particulière au respect de la biodiversité liée aux actifs qu'elle gère toutefois, à date, elle n'a pas entrepris de démarche active visant à valoriser pleinement ce potentiel pour ce qui concerne le patrimoine de Novapierre Allemagne.

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

La SCPI examinera annuellement son exposition aux risques ESG (risques physiques ; de transition ; réputationnels ou de responsabilité) ; aux risques sociaux (par exemple, la diversité, la sécurité au travail) et aux risques de gouvernance (y compris la corruption). La SCPI entreprendra également l'évaluation des risques climatiques physiques (tels que la pollution, les inondations, les vagues de chaleur et les incendies) au niveau des actifs et, le cas échéant, évaluera les solutions de résilience potentielles qui peuvent être implémentées si elles sont pertinentes et réalisables.

La SCPI prend en compte ces différents risques dans le cadre de ses décisions d'investissement et de la gestion continue de son portefeuille. En ce qui concerne les acquisitions, les décisions d'investissement sont finalisées après la conduite d'une due diligence technique et environnementale. Dans les cas où des risques ESG importants sont identifiés, un suivi est mis en œuvre à l'issue de l'acquisition (par exemple, par le biais de travaux d'investissement (CaPex) pour moderniser l'équipement des bâtiments).

Tous les nouveaux investissements potentiels font l'objet d'une évaluation à l'aide de la grille ESG propre à la SCPI. Cette grille comprend des indicateurs relatifs à la caractéristique de mise en œuvre de plans de réduction des émissions de carbone, ainsi que des indicateurs relatifs à d'autres aspects ESG clés (par exemple, l'évaluation des risques climatiques, la mobilité durable, l'engagement des locataires et des fournisseurs). Le score de la grille ESG fournit une base de référence pour l'amélioration future, et la SCPI utilise cette évaluation comme base pour identifier les actions qui peuvent être prises pour améliorer les performances ESG des actifs qui ont une marge d'amélioration.

En ce qui concerne le portefeuille immobilier détenu, un examen régulier des plans et des objectifs des actifs est entrepris, permettant l'intégration de mesures visant à réduire les risques ESG lorsque cela est nécessaire.

La SCPI conduit également une due diligence auprès des clients potentiels et des prestataires de services de premier niveau (personnes physiques ou morales). Cela inclut la mise en œuvre de procédures de lutte contre le blanchiment d'argent, de lutte contre la corruption et de gestion des conflits d'intérêts. Tous les fournisseurs de gestion immobilière doivent signer la Charte des Fournisseurs ESG de la SCPI, qui comprend un engagement à agir conformément au Pacte mondial des Nations Unies, à la Déclaration universelle des droits de l'homme et aux conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) sur les principes et droits fondamentaux au travail.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

SCPI à capital variable, Novapierre Allemagne fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 2 000 000 parts de 200 € de nominal.

Au 31 décembre 2023, le capital s'établit à 2 000 000 parts, correspondant au maximum du capital statutaire.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au cours de l'exercice, 26 960 parts ont été souscrites en compensation de demandes de retrait. Ces retraits ont été effectués au prix de retrait compensé.

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait représentait 27 253 parts.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

| Trimestre | Capital initial | Souscriptions | Retraits compensés | Annulations | Capital final | Souscripteurs |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|-------------|---------------|---------------|
| I | 2 000 000 | 8 942 | 8 942 | 0 | 2 000 000 | 7 978 |
| II | 2 000 000 | 5 464 | 5 464 | 0 | 2 000 000 | 7 989 |
| III | 2 000 000 | 5 246 | 5 246 | 0 | 2 000 000 | 7 989 |
| IV | 2 000 000 | 7 308 | 7 308 | 0 | 2 000 000 | 8 004 |

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

2 957 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2023.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. En 2023, l'assemblée générale n'a pas décidé la création du fonds de remboursement.

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | VALEUR GLOBALE (€) | VALEUR PAR PART (€) | VALEUR GLOBALE (€) | VALEUR PAR PART (€) |
| Valeur comptable (1) | 422 464 235 | 211,23 | 422 743 773 | 211,37 |
| Valeur de réalisation (2) | 438 152 350 | 219,08 | 492 122 621 | 246,06 |
| Valeur de reconstitution (3) | 529 677 444 | 264,84 | 593 322 690 | 296,66 |

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice. 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 238,35 € et 291,32 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifié à l'AMF.

Le prix de souscription était fixé à 260 € depuis le 1^{er} octobre 2018. Il a été revalorisé à 280 € à partir du 1^{er} avril 2022.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 25 871 817 €.

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

| | |
|---|---------------------|
| Résultat au 31/12/2023 | 25 871 817 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 | 4 384 894 € |
| Résultat distribuable au 31/12/2023 | 30 256 712 € |
| Distribution 2023 | - 25 891 855 € |
| SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT | 4 364 857 € |

DIVIDENDE ANNUEL

Évolution sur les 5 derniers exercices



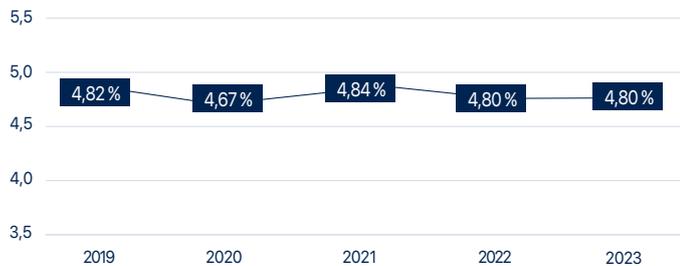
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2023, le dividende distribué est de 12,96 € contre 12,00 € en 2022. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 11,58 € en 2019, 11,73 € en 2020, et 11,94 € en 2021.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 12,96 € par part représente un Taux de Distribution de 4,80 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1^{er} janvier 2023, soit 280 €.



| | |
|--|---------------|
| TAUX DE DISTRIBUTION 2023 | 4,80 % |
| dont distribution sur résultat courant | 4,63 % |
| dont impôts prélevés à la source | 0,17 % |
| dont distribution exceptionnelle | 0 % |

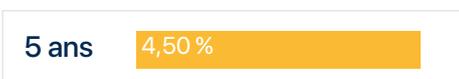
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE**

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Le TRI à 5 ans de votre SCPI s'élève à 4,50 %.



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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération mise en place au sein de PAREF Gestion est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Elle prend en compte la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels PAREF Gestion est susceptible d'être exposée.

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

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

Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions règlementaires, 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 de gestion.

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2023 sont de 12,61 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus des personnes physiques, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 13,88 € au titre des résultats imposés en Allemagne et de 0 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2023.

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

La Société de Gestion est tenue de vous communiquer la valeur immobilière d'une part de votre SCPI, notamment pour vous aider à déterminer si vous êtes redevable de l'IFI. Cette valeur est arrêtée au niveau de la SCPI et correspond à la valeur des actifs immobiliers sous-jacents, rapportés à une part. Elle s'élève à 237,74 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 94,34%. Elle est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2023.

Rappel

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

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

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

Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Si le quorum nécessaire n'est pas atteint lors de la première convocation, une seconde Assemblée Générale aura lieu le lundi 10 juin 2024, à seize heures au siège de la société. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées dans l'éventuelle convocation.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de votre SCPI s'est réuni quatre fois durant l'exercice, puis le 26 mars 2024 aux fins d'une part d'arrêter les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils seront soumis à la présente assemblée générale ordinaire ; d'autre part pour statuer sur le projet de fusion entre la SCPI Novapierre Allemagne et la SCPI Novapierre Allemagne 2, sur lequel vous êtes amenés à vous prononcer lors de la présente assemblée générale extraordinaire (cf. Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, en page 43).

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

| | |
|--------------------------------|----|
| État du patrimoine | 24 |
| Variation des capitaux propres | 25 |
| Hors Bilan | 25 |
| Compte de résultat | 26 |



ÉTAT DU PATRIMOINE

| En € | Note | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | |
| > IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | | |
| Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...) | | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | | |
| Concessions | | | | | |
| Amortissements concessions | | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | | |
| Terrains et constructions locatives | | | | | |
| | 1 | 578 904 190 | 593 190 000 | 575 042 760 | 644 120 000 |
| Immobilisations en cours | | | | | |
| > PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | | |
| Gros entretiens | | | | | |
| | 2 | -2 130 500 | | -1 262 500 | |
| 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 | | 576 773 690 | 593 190 000 | 573 780 260 | 644 120 000 |
| 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 | 7 925 717 | 7 925 717 | 6 742 660 | 6 742 660 |
| Autres créances | | | | | |
| | 7 | 3 832 436 | 3 832 436 | 6 985 801 | 6 985 801 |
| Provision pour dépréciation des créances | | | | | |
| | 6 | -914 422 | -914 422 | -664 324 | -664 324 |
| > VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | | |
| | 8 | | | | |
| Autres disponibilités | | | | | |
| | 9 | 14 746 579 | 14 746 579 | 17 775 008 | 17 775 008 |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III | | 25 590 311 | 25 590 311 | 30 839 144 | 30 839 144 |
| PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES | | | | | |
| > DETTES | | | | | |
| Dettes financières | | | | | |
| | 10 | -167 017 334 | -167 017 334 | -166 948 161 | -166 948 161 |
| Dettes d'exploitation | | | | | |
| | 11 | -2 986 355 | -2 986 355 | -3 100 908 | -3 100 908 |
| Dettes diverses | | | | | |
| | 11 | -10 621 822 | -10 621 822 | -12 784 167 | -12 784 167 |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV | | -180 625 511 | -180 625 511 | -182 833 235 | -182 833 235 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | | |
| Charges constatées d'avances | | | | | |
| | 7 | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | | |
| | 11 | -2 450 | -2 450 | -3 289 | -3 289 |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | | | |
| | | 728 195 | | 960 892 | |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V | | 725 744 | -2 450 | 957 603 | -3 289 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | | 422 464 235 | | 422 743 772 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | | 438 152 350 | | 492 122 620 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| En € | Note | 31/12/2022 Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | 31/12/2023 Situation de clôture |
|---|------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------|
| CAPITAL | | | | | |
| | 1 | | | | |
| Capital souscrit | | 400 000 000 | | | 400 000 000 |
| Capital en cours de souscription | | | | | |
| PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION | | | | | |
| | 2 | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | | 108 821 687 | | 754 880 | 109 576 567 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | | |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | | - 85 235 409 | | - 754 880 | -85 990 289 |
| ÉCARTS DE RÉÉVALUATION | | | | | |
| Écarts de réévaluation | | | | | |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs | | | | | |
| FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT | | | | | |
| | 3 | - 5 227 400 | | - 259 500 | - 5 486 900 |
| PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLES | | | | | |
| RÉSERVES | | | | | |
| | 4 | 2 204 385 | 2 180 509 | | 4 384 894 |
| | 5 | 26 112 194 | - 26 112 194 | | |
| | | - 23 931 685 | 23 931 685 | | |
| | | | | 25 871 817 | 25 871 817 |
| | | | | - 25 891 855 | - 25 891 855 |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 422 743 772 | 0 | - 279 538 | 422 464 235 |

HORS BILAN

| En € | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Dettes garanties | 166 650 000 | 166 650 000 |
| Engagements donnés | | |
| Engagements reçus | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | 857 011 | 834 478 |
| Aval, cautions | | |

COMPTE DE RÉSULTAT

| En € | Note | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | | |
| > PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | | |
| Loyers | 1 | 41 272 131 | 41 763 385 |
| Charges facturées | 2 | 6 322 122 | 4 897 900 |
| Produits des participations contrôlées | | | |
| Produits annexes | 3 | 1 | 1 |
| Reprises de provisions pour gros entretiens | 4 | 85 030 | 910 476 |
| Reprises de provisions douteux | 4 | 408 207 | 109 486 |
| Transfert de charges immobilières | 5 | 123 020 | |
| TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I | | 48 210 509 | 47 681 248 |
| > CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 6 | 6 322 122 | 4 897 900 |
| Travaux de gros entretiens | 6 | 85 030 | 68 976 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 5 | 3 482 407 | 5 761 985 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 7 | 953 030 | 1 331 476 |
| Dotations aux provisions douteux | 8 | 658 377 | 263 130 |
| Autres charges immobilières | 9 | 2 387 728 | 2 294 339 |
| Charges d'intérêts des emprunts | 10 | 3 373 510 | 2 089 015 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | | | |
| TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II | | 17 262 203 | 16 706 821 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II) | | 30 948 306 | 30 974 427 |
| > PRODUITS D'EXPLOITATION | | | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | | | |
| Reprise de provision d'exploitation | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 11 | 754 880 | 947 016 |
| Reprises de provisions pour créances d'exploitation | | | |
| Divers produits d'exploitation | | | |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I | | 754 880 | 947 016 |
| > CHARGES D'EXPLOITATION | | | |
| Commission de la société de gestion | 12 | 4 482 149 | 4 715 100 |
| Charges d'exploitation de la société | 13 | 1 014 479 | 247 052 |
| Diverses charges d'exploitation | 14 | 335 336 | 740 952 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 15 | 232 698 | 246 651 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | | |
| Dépréciation des créances d'exploitation | | | |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II | | 6 064 662 | 5 949 755 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II) | | -5 309 782 | -5 002 739 |
| > PRODUITS FINANCIERS | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | |
| Autres produits financiers | | 243 434 | 180 000 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | | |
| TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I | | 243 434 | 180 000 |
| > CHARGES FINANCIÈRES | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | |
| Autres charges financières | | | 16 228 |
| Dépréciations | | | |
| TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II | | | 16 228 |
| RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II) | | 243 434 | 163 772 |
| > PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | |
| Produits exceptionnels | | 54 | |
| Reprises de provisions exceptionnelles | | | |
| TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I | | 54 | |
| > CHARGES EXCEPTIONNELLES | | | |
| Charges exceptionnelles | | 10 194 | 23 266 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | |
| TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II | | 10 194 | 23 266 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II) | | -10 141 | -23 266 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | | 25 871 817 | 26 112 194 |

ANNEXE AUX COMPTES

| | |
|----------------------------------|----|
| Règles et méthodes comptables | 28 |
| Évènements majeurs de l'exercice | 28 |
| Évènements post clôture | 28 |
| État du patrimoine | 28 |
| Variation des capitaux propres | 32 |
| Compte de résultat | 33 |

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, depuis le 1er janvier 2017, en application du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016. L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

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

ÉVÈNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Néant.

ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

- la colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif ;
- la colonne « Valeurs estimées » reprenant la valeur estimée de chaque actif et passif définie à l'article 121-50 du présent règlement.

Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du présent règlement, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs, comptes de régularisation et capitaux propres, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

| En € | 31/12/2022 | Acquisitions | Cessions | Travaux immobilisés | Sortie composant | 31/12/2023 |
|--|--------------------|--------------|----------|---------------------|------------------|--------------------|
| Terrains nus | | | | | | |
| Terrains et constructions | 575 042 760 | | | 4 120 931 | 259 500 | 578 904 190 |
| Construction sur sol d'autrui | | | | | | |
| Immobilisations en cours de construction | | | | | | |
| Autres | | | | | | |
| TOTAL | 575 042 760 | | 0 | 4 120 931 | 259 500 | 578 904 190 |

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.

Au 31 décembre 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 2 131 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

| En € | Montant provision | | Dotation | | Reprise | | Montant provision |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| | 31/12/2022 | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2023 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2023 | 31/12/2023 | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023 | 989 000 | | | | 989 000 | | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 242 000 | | 1 239 000 | | 252 000 | 1 229 000 | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 31 500 | | 640 800 | | 31 500 | 640 800 | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | | | 149 100 | | | 149 100 | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | | | 78 400 | | | 78 400 | |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | | | 33 200 | | | 33 200 | |
| TOTAL | 1 262 500 | - | 2 140 500 | - | 1 272 500 | 2 130 500 | |

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2023.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

Si la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2023.

5. Associés capital souscrit non appelé

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

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires et rattachés au 31 décembre 2023, d'un montant de 7 926 K€, concerne les créances de loyer, les provisions de loyers à recevoir pour 2 502 K€ ainsi que les créances douteuses pour 914 K€ et les factures à établir pour 4 510 K€.

La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

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 et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 658 K€ et la reprise à 409 K€. L'impact net est donc une augmentation de la provision de 250 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

| En € | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Créances locataires | 7 011 295 | 6 078 336 |
| Créances douteuses | 914 422 | 664 324 |
| Dépréciation des créances locataires | -914 422 | -664 324 |
| TOTAL | 7 011 295 | 6 078 336 |

| En € | 31/12/2022 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2023 |
|-----------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Évolution des dépréciations | 664 324 | 658 377 | 408 207 | 914 422 |
| TOTAL | 664 324 | 658 377 | 408 207 | 914 422 |

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 4 561 K€ se compose :

- des créances fiscales pour 2 091 K€, dont 2 K€ concernant l'impôt sur les sociétés et 2 089 K€ concernant la TVA ;
- des créances diverses pour 1 742 K€.
- des frais d'émission d'emprunt étalés sur la durée des emprunts pour 728 K€

AUTRES CRÉANCES

| En € | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|------------------|------------------|
| Intérêts ou dividendes à recevoir | | |
| État et autres collectivités | 2 090 721 | 5 968 566 |
| Syndics | | |
| Autres débiteurs | 1 741 716 | 1 017 235 |
| TOTAL | 3 832 436 | 6 985 801 |
| Charges constatées d'avance | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 728 195 | 960 892 |
| TOTAL | 4 560 631 | 7 946 693 |

8. Fonds de remboursement

Selon la réglementation, le fonds de remboursement peut être doté soit par prélèvement sur les résultats, soit par affectation du produit des cessions d'immeubles. Les cessions d'actifs sont autorisées après 5 ans de détention.

Il n'y a pas de fonds de remboursement mis en place par la SCPI Novapierre Allemagne.

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2023 s'élève à 14,7 M€ contre 17,8 M€ au 31 décembre 2022.

10. Dettes financières

Au 31 décembre 2023, les emprunts pour un total de 166 650 K€ sont tous remboursables in fine et à taux fixe.

Les intérêts courus relatifs aux emprunts sont de 157 K€.

Le montant des dépôts de garanties reçus des locataires s'élève à 210 K€.

DETTES FINANCIÈRES

| En € | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Emprunts | 166 650 000 | 166 650 000 |
| Intérêts courus | 157 089 | 80 500 |
| Concours bancaires courants | | |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 166 807 089 | 166 730 500 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS | 210 245 | 217 661 |
| TOTAL | 167 017 334 | 166 948 161 |

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

| En € | Jusqu'à 1 an | de 1 à 5 ans | À plus de 5 ans | TOTAL |
|---------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Emprunts à taux fixe | | | | |
| Emprunts amortissables | | | | |
| Emprunts "in fine" | 157 089 | 166 650 000 | | 166 807 089 |
| Emprunts à taux variable | | | | |
| Emprunts amortissables | | | | |
| Emprunts "in fine" | | | | |
| TOTAL | 157 089 | 166 650 000 | | 166 807 089 |

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

| En € | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Emprunts immobiliers | 166 650 000 | 166 650 000 |
| Autres emprunts | | |
| Intérêts courus | 157 089 | 80 500 |
| TOTAL | 166 807 089 | 166 730 500 |

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

| | Capital restant dû (€) | Taux | Échéance |
|-------------------|------------------------|-------|----------|
| NATIXIS | 60 000 000 | 1,05% | 11/15/27 |
| Bayern Landesbank | 21 650 000 | 0,94% | 12/30/26 |
| Bayern Landesbank | 40 000 000 | 1,57% | 8/29/25 |
| Bayern Landesbank | 45 000 000 | 4,14% | 12/31/28 |
| | 166 650 000 | | |

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le montant des locataires créditeurs s'élève à 344 K€ contre 1 221 K€ au 31 décembre 2022.

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour 2 986 K€.

Le compte État pour 1 201 K€ comprend l'impôt sur les sociétés dû en Allemagne et la TVA due sur le chiffre d'affaires.

Les autres créditeurs correspondent à :

- des retraits en cours pour 756 K€ ;
- des créditeurs divers pour 1 001 K€ ;
- des dettes associées pour 70 K€.

Les dividendes à verser au titre du 4^{ème} trimestre 2023 s'élèvent à 7 251 K€.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 2 K€.

AUTRES DETTES

| En € | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Locataires créditeurs | 343 868 | 1 220 780 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 2 986 355 | 3 100 908 |
| État et autres collectivités | 1 200 529 | 4 111 453 |
| Autres créditeurs | 1 826 367 | 1 473 055 |
| Dividendes | 7 251 058 | 5 978 879 |
| SOUS-TOTAL | 13 608 177 | 15 885 075 |
| Produits constatés d'avance | 2 450 | 3 289 |
| TOTAL DES AUTRES DETTES | 13 610 627 | 15 888 364 |

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, celle-ci correspond à la différence entre le prix de souscription et la valeur nominale de la part sociale.

La prime d'émission est de 80 € depuis le 1^{er} avril 2022.

Le nombre de parts au 31 décembre 2023 est de 2 000 000.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

Si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission : les frais d'établissement, les commissions de souscription et les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

Sur l'exercice 2023, le montant des commissions de souscriptions imputées sur la prime d'émission s'élève à 754 K€.

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

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice 2023.

Des sorties de composant liées aux travaux de remplacement de composants ont impacté le poste de Moins-Values pour 260 K€.

| En € | Produits de cession | Valeur comptable | Frais sur cession | Sous total | | Sortie immobilisations de remplacement | Plus ou moins values |
|---|---------------------|------------------|-------------------|------------------------------|--------------|--|----------------------|
| | | | | Plus ou moins value réalisée | Distribution | | |
| À nouveau au 1 ^{er} janvier 2023 | | | | | | | -5 227 400 |
| Ventes 2023 : | | | | | | | |
| Sortie immobilisations de remplacement | | | | | | 259 500 | -259 500 |
| | - | - | - | - | - | 259 500 | -5 486 900 |

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 4 384 894 € après affectation du résultat 2022.

Après affectation du résultat de 2023, il s'élèvera à 4 364 857 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 25 871 817 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total de 25 891 855 €, soit 12,96 € par part. L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2022 soit :

- Résultat de l'exercice 2022 = 26 112 194 €.
- Report à nouveau = 2 204 385 €.
- Distribution = - 23 931 685 €.
- Le solde en report à nouveau = 4 384 894 €.

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

Le montant des loyers facturés s'élève à 41 272 K€ au 31 décembre 2023 et à 41 763 K€ au 31 décembre 2022.

2. Charges facturées

Il s'agit des charges refacturées aux locataires. Le montant de 6 322 K€ se décompose en refacturation de charges locatives pour 5 419 K€, refacturation des honoraires de Property Manager pour 666 K€ et refacturations diverses pour 237 K€.

3. Produits annexes

N/A.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de provision pour gros entretien de 85 K€ et une reprise de provision pour clients douteux de 408 K€.

5. Transfert de charge Immobilières

Le montant de 123 K€ est essentiellement composé des revenus liés à l'indemnisation de dommages par l'assurance

6. Charges immobilières

Le total s'élevant à 9 890 K€ se répartit comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 5 755 K€.
- Dépenses d'entretiens courants pour 1 259 K€.
- Des travaux de réparation et d'installation pour 644 K€.
- Impôts fonciers pour 1 400 K€.
- Prime d'assurance pour 746 K€.
- Dépenses de gros entretiens pour 85 K€.

7. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 953 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

8. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 658 K€.

9. Autres charges immobilières

Le montant des autres charges immobilières s'élève à 2 388 K€ :

- Honoraires Property management pour 1 253 K€.
- Honoraires avocats locatifs pour 471 K€.
- Honoraires divers pour 618 K€.
- Perte sur créances irrécouvrables pour 46 K€.

10. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 3 374 K€.

Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'état du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

11. Transfert de charges d'exploitation

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

Des transferts de charge d'un montant de 755 K€ ont été comptabilisés sur l'exercice 2023, qui correspondent aux commissions de souscriptions pour 755 K€.

12. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 3 727 K€ (10% des produits locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 755 K€ (10% des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 0,5% du montant du prix de vente des actifs)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1% des travaux supérieurs à 100 K€)

13. Charges d'exploitation de la société

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 1 014 K€ :

- Honoraires CAC : 73 K€.
- Honoraires d'avocats : 35 K€.
- Charges d'impôts pour 736 K€.
- Honoraires expert immobilier : 77 K€.
- Honoraires dépositaire : 69 K€.
- Honoraires divers : 24 K€.

14. Diverses charges d'exploitation

Le montant des charges diverses d'exploitation s'élève à 335 K€ :

- Honoraires liés au financement : 67 K€.
- Rapport annuel, frais d'Assemblée et information associés : 127 K€.
- Publicité : 68 K€.
- Frais bancaires : 35 K€.
- Honoraires divers : 5 K€.
- Jetons de présence : 24 K€.
- Frais de déplacements : 6 K€.
- Frais juridiques : 3 K€.

15. Dotations aux amortissements d'exploitation

La SCPI a supporté des frais liés à un refinancement d'un emprunt négocié en novembre 2022 (cf. 10 Dettes financières), ce qui porte le total des frais étalés liés aux emprunts à 1 208 K€. L'étalement de ces frais a conduit à comptabiliser une charge pour 233 K€ sur 2023, le solde des frais restant à étaler au 31 décembre 2023 s'élève à 728 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

La rémunération de la trésorerie a généré un produit financier de 243 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à -10 K€.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées en note 12 ci-avant.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

| | |
|---|----|
| Évolution par part des résultats financiers | 36 |
| Emploi des fonds | 36 |
| Évolution du capital | 37 |
| Évolution du Prix de part et distribution | 37 |
| Évolution des conditions de cession ou de retrait | 37 |
| Inventaire détaillé des placements immobiliers | 38 |
| Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles | 40 |
| Répartition géographique par valorisation des actifs | 40 |
| Répartition locative et géographique en % du loyer annualisé des locataires | 40 |
| Tableaux transparents en quote-part de détention | 41 |

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2023 s'établit à 12,95 € par part contre 13,09 € en 2022.

| | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | € | % | € | % | € | % | € | % | € | % |
| ➤ REVENUS (1) | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 20,00 | 98,00 | 21,40 | 100,00 | 22,79 | 100,00 | 23,40 | 99,62 | 23,82 | 99,24 |
| Produits des participations contrôlées | | | | | | | | | | |
| Produits financiers | | | | | | | 0,09 | 0,38 | 0,12 | 0,51 |
| Produits divers (2) | 0,41 | 2,00 | | | 0,96 | 4,03 | 0,00* | 0,00* | 0,06 | 0,26 |
| TOTAL REVENUS | 20,41 | 100,00 | 21,40 | 100,00 | 23,74 | 104,03 | 23,49 | 100,00 | 24,01 | 100,00 |
| ➤ CHARGES (1) | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,80 | 8,80 | 2,20 | 10,20 | 2,44 | 10,26 | 2,36 | 10,07 | 2,24 | 9,35 |
| Autres frais de gestion (3) | 1,40 | 6,80 | 0,20 | 1,00 | 0,61 | 2,56 | 1,20 | 5,12 | 2,11 | 8,78 |
| Charges locatives et entretien du patrimoine | 4,40 | 21,70 | 5,40 | 25,50 | 6,92 | 29,16 | 6,53 | 27,80 | 6,15 | 25,60 |
| Charges financières | 0,80 | 3,70 | 0,90 | 4,40 | 0,96 | 4,04 | 0,01 | 0,03 | 0,00 | 0,00 |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 8,40 | 41,00 | 8,80 | 41,10 | 10,93 | 46,02 | 10,11 | 43,03 | 10,50 | 43,72 |
| ➤ Amortissement net | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres | 0,07 | 0,33 | 0,10 | 0,50 | 0,27 | 1,12 | | | | |
| ➤ Provisions nettes | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | 0,25 | 1,23 | 0,10 | 0,60 | -0,06 | -0,27 | 0,21 | 0,90 | 0,43 | 1,81 |
| - autres | 0,06 | 0,30 | 0,20 | 1,00 | 0,07 | 0,31 | 0,08 | 0,33 | 0,13 | 0,52 |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | 0,38 | 1,86 | 0,50 | 2,10 | 0,28 | 1,16 | 0,29 | 1,23 | 0,56 | 2,33 |
| TOTAL CHARGES | 8,78 | 42,86 | 9,20 | 43,20 | 11,20 | 47,18 | 10,39 | 44,25 | 11,06 | 46,06 |
| RÉSULTAT | 11,63 | 57,14 | 12,13 | 56,80 | 12,55 | 56,85 | 13,09 | 55,75 | 12,95 | 53,94 |
| Variation report à nouveau | 0,05 | 0,20 | 0,40 | 1,90 | 0,61 | 2,57 | 1,09 | 4,66 | -0,01 | -0,04 |
| Variation autres réserves | | | | | | | | | | |
| Revenus distribués | 11,58 | 56,90 | 11,73 | 54,90 | 11,94 | 50,29 | 12,00 | 51,09 | 12,96 | 53,99 |
| Nombre de parts souscrites au 31.12 | 1 999 990 | | 1 997 113 | | 2 000 000 | | 2 000 000 | | 2 000 000 | |
| NOMBRE DE PARTS EN JOUISSANCE MOYEN POUR L'EXERCICE | 1 763 032 | | 1 989 694 | | 1 993 180 | | 1 994 307 | | 1 997 828 | |

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

* 0.0000004 € soit 0.000002 %

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

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

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

EMPLOI DES FONDS

| En € | Total au 31/12/2022 | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 508 821 687 | 754 880 | 509 576 567 |
| + cessions d'immeubles | | | |
| + Plus ou Moins values des cessions | - 5 227 400 | -259 500 | -5 486 900 |
| + financements | 166 650 000 | | 166 650 000 |
| + Écart de réévaluation et autres réserves | | | |
| - commission de souscription | - 50 189 936 | -754 880 | -50 944 816 |
| - achat d'immeubles | - 575 042 760 | -3 861 431 | -578 904 191 |
| - frais d'acquisition (non récupérables) | - 35 045 473 | | -35 045 473 |
| - divers (préciser) | | | |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 9 966 118 | -4 120 930 | 5 845 187 |

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année | Montant du capital nominal au 31/12 | Souscriptions reçues diminuées des retraits | Nombre de parts en circulation au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions | Prix d'entrée au 31/12 |
|-------|-------------------------------------|---|---|----------------------------|---|------------------------|
| | € | € | | | € | € |
| 2019 | 399 998 000 | 70 659 189 | 1 999 990 | 7 642 | 7 833 514 | 260 |
| 2020 | 399 422 600 | - 748 020 | 1 997 113 | 7 967 | 486 328 | 260 |
| 2021 | 400 000 000 | 750 620 | 2 000 000 | 7 988 | 541 440 | 260 |
| 2022 | 400 000 000 | 750 620 | 2 000 000 | 7 985 | 649 178 | 280 |
| 2023 | 400 000 000 | 754 880 | 2 000 000 | 8 004 | 754 880 | 280 |

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

| Année | Prix de la part au 1 ^{er} janvier | | Dividende de l'année par part | Taux de Distribution* | Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier |
|-------|--|--------|-------------------------------|-----------------------|--|
| | Entrée | Sortie | | | |
| | € | € | € | % | € |
| 2019 | 260 | 234 | 11,58 | 4,82 | 0,40 |
| 2020 | 260 | 234 | 11,73 | 4,67 | 0,09 |
| 2021 | 260 | 234 | 11,94 | 4,84 | 0,50 |
| 2022 | 260 | 234 | 12,00 | 4,80 | 1,10 |
| 2023 | 280 | 252 | 12,96 | 4,80 | 2,19 |

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

Le prix de la part a été revu à la hausse au 1^{er} avril 2022, à 280 € en prix d'entrée. Le prix de sortie s'établit à 252 €.

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération de la |
|-------|------------------------------------|--|--|---|--|
| | | | | | gérance sur les cessions et les retraits (en euros HT) |
| 2019 | 11 201 | 0,56 | 0 | 15 jours | 1 556 |
| 2020 | 18 830 | 0,9 | 0 | 15 jours | 0 |
| 2021 | 17 894 | 0,89 | 0 | 30 jours | 0 |
| 2022 | 23 441 | 1,17 | 0 | 30 jours | 0 |
| 2023 | 26 960 | 1,34 | 27 253 | 60 jours | 0 |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Ville | Voie - Ville - Code Postal | Date achat | Surface (m ²) | Valeur HD 2023 | | Valeur HD 2022 | |
|--------------------------|---|------------|---------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | | | | Comptable (€) | Estimée (€)* | Comptable (€) | Estimée (€)* |
| MOOSBURG | Degernpoint M1, 85368 Moosburg | 07/08/2014 | 6 828 | 9 564 662 | | 9 465 590 | |
| ROTTENBURG | Landshuter Straße 82-88, 84056 Rottenburg | 13/08/2014 | 5 888 | 7 685 731 | | 7 681 831 | |
| ACQUISITIONS 2014 | | | 12 716 | 17 250 393 | | 17 147 421 | |
| PFALZGRAFENWEILER | Diesel Strasse 9, 72285 Pfalzgrafenweiler | 01/03/2015 | 4 523 | 7 646 786 | | 7 646 786 | |
| MESCHEDE | Le-Puy-Strasse 34, 59872 Meschede | 01/03/2015 | 5 219 | 6 621 018 | | 6 610 542 | |
| OCHSENHAUSEN | Biberacher Strasse 16, 88416 Ochsenhausen | 01/03/2015 | 2 178 | 3 338 974 | | 3 338 974 | |
| TOENISVORST | Alter Graben 4, 47918 Toenisvorst | 01/03/2015 | 1 890 | 3 630 385 | | 3 630 385 | |
| MOESSINGEN | Jakob Strasse 14, 72116 Moessingen | 01/03/2015 | 1 710 | 2 787 888 | | 2 779 500 | |
| HIDDENHAUSEN | Herforder Strasse 150, 32120 Hiddenhausen | 01/03/2015 | 1 795 | 2 022 481 | | 2 022 481 | |
| DEISSLINGEN | In Fuersten 18, 78652 Deisslingen | 01/03/2015 | 988 | 1 283 060 | | 1 262 121 | |
| ULM BOEFINGEN | Haslacher Weg 24, 89075 Ulm Boefingen | 01/04/2015 | 3 735 | 7 880 134 | | 7 771 864 | |
| ILVESHEIM | Bruecken Strasse 5, 68549 Ilvesheim | 01/04/2015 | 1 800 | 3 461 191 | | 3 452 940 | |
| EBERSDORF BEI COBURG | Frankenring 2, 96237 Ebersdorf Bei Coburg | 01/04/2015 | 1 185 | 1 676 186 | | 1 669 487 | |
| ACQUISITIONS 2015 | | | 25 024 | 40 348 105 | | 40 185 081 | |
| STEMWEDE-LEVERN | Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200, 32351 Stemwede-Levern | 23/01/2016 | 3 575 | 3 317 562 | | 3 317 562 | |
| LEIPZIG | Torgauer Straße 271, 04347 Leipzig | 01/06/2016 | 10 595 | 10 868 036 | | 10 811 876 | |
| NORTRUP | Farwickstraße 1a, 49638 Nortrup | 17/06/2016 | 1 662 | 1 358 130 | | 1 358 130 | |
| BAKUM | Darener Straße 6, 49456 Bakum | 17/06/2016 | 1 795 | 1 422 360 | | 1 422 360 | |
| RIESTE | Roggenkamp 1, 49597 Rieste | 17/06/2016 | 1 440 | 1 237 980 | | 1 237 980 | |
| NEUENKIRCHEN | Bramscher Straße 5, 49586 Neuenkirchen | 17/06/2016 | 1 686 | 1 251 150 | | 1 251 150 | |
| RANSBACH-BAUMBACH | Pleurtuit Straße 5, 56235 Ransbach-Baumbach | 30/06/2016 | 5 307 | 9 353 453 | | 9 317 607 | |
| HAREN EMMELN | Emmelter Straße 100, 49733 Haren Emmeln | 20/07/2016 | 1 851 | 1 639 521 | | 1 639 521 | |
| HOOGSTEDE | Hauptstraße 57, 49846 Hoogstede | 20/07/2016 | 1 430 | 1 501 380 | | 1 501 380 | |
| MEPPEN | Fürstenbergstraße 17, 49716 Meppen | 20/07/2016 | 1 685 | 1 411 220 | | 1 411 220 | |
| RIESA | Riesapark 2-6, 01587 Riesa | 26/07/2016 | 52 132 | 44 509 154 | | 43 623 671 | |
| GEESTE DALUM | Meppener Straße 9, 49744 Geeste Dalum | 05/08/2016 | 2 241 | 1 738 440 | | 1 738 440 | |
| DORTMUND | Brackeler Hellweg 137-143, 44309 Dortmund | 16/08/2016 | 4 875 | 7 876 157 | | 7 845 298 | |
| GIEßEN | Schiffenberger Weg 115, 35394 Gießen | 14/09/2016 | 5 137 | 7 460 378 | | 7 460 378 | |
| SEESSEN | Braunschweiger Straße 30-36, 38723 Seesen | 02/12/2016 | 5 258 | 8 928 575 | | 8 928 575 | |
| ACQUISITIONS 2016 | | | 100 669 | 103 873 497 | | 102 865 150 | |
| HOLLE | Bindersche Str. 5, 31188 Holle | 29/03/2017 | 1 602 | 2 326 000 | | 2 326 000 | |
| REINHARDSHAGEN | Vaaker Weg 4-6, 34359 Reinhardshagen | 15/09/2017 | 4 366 | 5 736 139 | | 5 729 139 | |
| LIO BERLIN | Lankwitzer Straße 19, 12209 Berlin | 30/09/2017 | 12 616 | 32 529 502 | | 32 321 545 | |
| ACQUISITIONS 2017 | | | 18 584 | 40 591 642 | | 40 376 684 | |

| Ville | Voie - Ville - Code Postal | Date achat | Surface (m ²) | Valeur HD 2023 | | Valeur HD 2022 | |
|---------------------------|--|------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | Comptable (€) | Estimée (€)* | Comptable (€) | Estimée (€)* |
| FLENSBURG | Kappelner Straße 71 , 24943 Flensburg | 01/01/2018 | 1 737 | 2 681 528 | | 2 681 528 | |
| HAMBURG KANDINSKYALLEE | Kandinskyallee 4-12, 22115 Hamburg | 01/01/2018 | 2 924 | 9 280 128 | | 9 280 128 | |
| HAMBURG STEINBEKER | Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A, 22115 Hamburg | 01/01/2018 | 2 603 | 4 136 973 | | 4 136 973 | |
| STADE | Haddorfer Grenzweg 2,2A, 21682 Stade | 01/01/2018 | 4 433 | 5 267 229 | | 5 267 229 | |
| GIFHORN | Raiffeisenstraße 2, 38518 Gifhorn | 01/01/2018 | 4 853 | 7 647 027 | | 7 630 524 | |
| HERZOGENRATH | Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10, 52134 Herzogenrath | 01/01/2018 | 24 282 | 25 943 485 | | 25 908 208 | |
| LÜDINGHAUSEN | Hans-Böckler-Straße 2-8, 59348 Lüdinghausen | 24/03/2018 | 12 739 | 24 981 454 | | 24 825 573 | |
| STOCKSTADT | Industriestraße 24-26/ Tanusstraße 5-7, 11, 63811 Stockstadt | 18/05/2018 | 6 367 | 11 396 888 | | 11 359 514 | |
| PRISDORF | Peiner Hag 1, 25497 Prisdorf | 14/08/2018 | 20 892 | 39 107 699 | | 38 975 859 | |
| KREFELD | Hafelstrasse 237, 47249 Krefeld | 31/08/2018 | 8 241 | 15 596 548 | | 15 492 659 | |
| LINGEN | Schillerstraße 6-10, 49811 Lingen | 08/09/2018 | 14 604 | 13 728 666 | | 13 356 814 | |
| LEMGO | Bruchweg 14, 32657 Lemgo | 12/09/2018 | 4 004 | 8 328 685 | | 8 328 685 | |
| BAD HARZBURG | Am Güterbahnhof 1, 38667 Bad Harzburg | 18/09/2018 | 3 750 | 7 510 441 | | 7 502 943 | |
| FINSTERWALDE | Sonnenwalder Straße 100, 03238 Finsterwalde | 30/11/2018 | 10 155 | 11 045 534 | | 10 906 033 | |
| ACQUISITIONS 2018 | | | 121 584 | 186 652 285 | | 185 652 669 | |
| ROSTOCK | Trelleborger Strasse 7, 18107 Rostock | 04/05/2019 | 7 500 | 8 133 570 | | 8 126 290 | |
| HERBORN | Untere Au 1-12, 35745 Herborn | 17/05/2019 | 16 902 | 19 162 907 | | 18 908 236 | |
| OELSNITZ A | Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz | 25/05/2019 | 15 227 | 13 055 992 | | 13 301 379 | |
| ALSBACH II | In der Pfarrtanne 12 a-b, 64665 Alsbach | 01/06/2019 | 1 390 | 2 455 031 | | 2 455 031 | |
| TRAUNREUT | Werner-von-Siemens-Str 2, 83301 Traunreut | 01/07/2019 | 13 587 | 33 136 169 | | 33 130 533 | |
| ALSBACH I | In der Pfarrtanne 3-5, 64665 Alsbach | 01/07/2019 | 1 839 | 2 577 727 | | 2 577 727 | |
| VELBERT | Friedrichstraße 303-311, 42551 Velbert | 17/07/2019 | 13 890 | 19 129 473 | | 18 860 934 | |
| SHS | Holter Straße 137-147 , 33758 Schloss Holte Stukenbrock | 01/08/2019 | 14 162 | 17 174 769 | | 17 168 935 | |
| BISCHOFSHHEIM | Am Schindberg 6, 65474 Bischofsheim | 02/09/2019 | 3 331 | 5 200 924 | | 5 189 510 | |
| BÜRSTADT | Mainstraße 131, 68642 Bürstadt | 01/10/2019 | 3 198 | 5 335 984 | | 5 283 271 | |
| SUHL | Wurzburger Strasse 25, 98529 Suhl | 12/11/2019 | 7 997 | 12 173 463 | | 11 523 612 | |
| NAILA | Kronacher Straße 38, 95119 Naila | 25/12/2019 | 7 989 | 8 095 316 | | 8 072 468 | |
| ACQUISITIONS 2019 | | | 107 012 | 145 631 325 | | 144 597 926 | |
| ERFTSTADT | Gustav-Heinemann-Straße 5, 50374 Erftstadt | 08/01/2020 | 8 757 | 12 254 680 | | 12 254 680 | |
| COBURG | Fabrikweg 7, 96450 Coburg | 08/01/2020 | 7 340 | 6 420 914 | | 6 420 914 | |
| NIENBURG | Mindener Landstraße 46, 31582 Nienburg | 08/01/2020 | 7 393 | 3 487 509 | | 3 467 574 | |
| HABFURT | Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2, 97437 Haßfurt | 18/01/2020 | 7 092 | 10 545 215 | | 10 530 882 | |
| BURSCHEID | Höhestraße 80, 51399 Burscheid | 29/01/2020 | 8 165 | 9 689 407 | | 9 669 584 | |
| OELSNITZ B | Pflockenstraße 39, 09376 Oelsnitz | 07/03/2020 | 1 258 | 2 159 218 | | 1 874 193 | |
| ACQUISITIONS 2020 | | | 40 005 | 44 556 944 | | 44 217 827 | |
| TOTAL | | | 425 596 | 578 904 190 | 593 190 000 | 575 042 760 | 644 120 000 |

* 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.

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

| | Surface (m ²) | Valeur vénale | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------|
| | | Retail Park | Centres commerciaux |
| Bade-Wurtemberg | 14 934 | 5,5% | 0,0% |
| Basse-Saxe | 53 997 | 10,7% | 0,0% |
| Bavière | 56 278 | 15,6% | 0,0% |
| Berlin | 12 616 | 0,0% | 6,7% |
| Brandebourg | 10 155 | 1,9% | 0,0% |
| Hambourg | 5 527 | 2,3% | 0,0% |
| Hesse | 36 164 | 8,2% | 0,0% |
| Mecklembourg-Poméranie-Occidentale | 7 500 | 1,5% | 0,0% |
| Rhénanie du Nord-Westphalie | 113 281 | 26,9% | 0,0% |
| Rhénanie-Palatinat | 5 307 | 1,4% | 0,0% |
| Saxe | 79 212 | 4,4% | 6,4% |
| Schleswig-Holstein | 22 629 | 6,8% | 0,0% |
| Thuringe | 7 997 | 1,8% | 0,0% |
| TOTAL | 425 596 | 86,8% | 13,2% |

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALORISATION DES ACTIFS

| | Surface (m ²) | Valo. HD 2023 | | Valo. HD 2022 | |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Comptable (€) | Estimée (€) | Comptable (€) | Estimée (€) |
| Bade-Wurtemberg | 14 934 | 26 398 033 | 32 620 000 | 26 252 187 | 34 440 000 |
| Basse-Saxe | 53 997 | 59 204 478 | 63 240 000 | 58 788 691 | 69 560 000 |
| Bavière | 56 278 | 88 521 081 | 92 630 000 | 88 331 219 | 103 870 000 |
| Berlin | 12 616 | 32 529 502 | 39 900 000 | 32 321 545 | 40 900 000 |
| Brandebourg | 10 155 | 11 045 534 | 11 000 000 | 10 906 033 | 12 300 000 |
| Hambourg | 5 527 | 13 417 101 | 13 740 000 | 13 417 101 | 15 260 000 |
| Hesse | 36 165 | 47 929 090 | 48 580 000 | 47 603 293 | 52 370 000 |
| Mecklembourg-Poméranie-Occidentale | 7 500 | 8 133 570 | 8 620 000 | 8 126 290 | 8 680 000 |
| Rhénanie du Nord-Westphalie | 113 281 | 157 817 254 | 159 270 000 | 158 440 180 | 167 340 000 |
| Rhénanie-Palatinat | 5 307 | 9 353 453 | 8 280 000 | 8 064 104 | 8 430 000 |
| Saxe | 79 284 | 70 592 400 | 64 250 000 | 69 611 120 | 71 170 000 |
| Schleswig-Holstein | 22 629 | 41 789 227 | 40 360 000 | 41 657 386 | 48 300 000 |
| Thuringe | 7 997 | 12 173 463 | 10 700 000 | 11 523 612 | 11 500 000 |
| TOTAL | 425 596 | 578 904 186 | 593 190 000 | 575 042 760 | 644 120 000 |

RÉPARTITION LOCATIVE ET GÉOGRAPHIQUE EN % DU LOYER ANNUALISÉ DES LOCATAIRES

| | Surface (m ²) | Alimentaire | Bricolage | Drugstore | Restauration | Habillement | Autre |
|------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Bade-Wurtemberg | 14 934 | 72,1% | 0,0% | 12,1% | 0,0% | 12,8% | 3,0% |
| Basse-Saxe | 53 997 | 61,2% | 10,5% | 4,3% | 0,0% | 7,1% | 16,9% |
| Bavière | 56 278 | 40,3% | 14,8% | 13,9% | 1,7% | 18,2% | 11,1% |
| Berlin | 12 616 | 21,1% | 0,0% | 9,8% | 1,5% | 12,3% | 55,4% |
| Brandebourg | 10 155 | 76,1% | 18,3% | 2,6% | 2,9% | 0,0% | 0,1% |
| Hambourg | 5 527 | 64,5% | 0,0% | 26,3% | 2,1% | 0,0% | 7,1% |
| Hesse | 36 164 | 30,2% | 15,2% | 6,0% | 3,9% | 12,1% | 32,6% |
| Mecklembourg-Poméranie-Occidentale | 7 500 | 0,0% | 100,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Rhénanie du Nord-Westphalie | 113 281 | 42,0% | 18,8% | 3,2% | 0,6% | 7,9% | 27,5% |
| Rhénanie-Palatinat | 5 307 | 24,0% | 0,0% | 18,5% | 0,0% | 32,0% | 25,5% |
| Saxe | 79 212 | 29,0% | 36,1% | 4,1% | 0,3% | 11,2% | 19,4% |
| Schleswig-Holstein | 22 629 | 98,2% | 0,0% | 0,0% | 1,1% | 0,0% | 0,7% |
| Thuringe | 7 997 | 96,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 3,9% |
| TOTAL | 425 596 | 45,1% | 16,6% | 6,7% | 1,1% | 10,2% | 20,4% |

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

| Type d'actifs | Commerces | Total du périmètre |
|--|-------------|--------------------|
| Surface en m ² (pondérée par le % de détention) | 425 596 | 425 596 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€) | 553 727 699 | 553 727 699 |
| Valeurs estimées du patrimoine (€) | 593 190 000 | 593 190 000 |

Financements mis en place

| En € | au niveau de la SCPI | au niveau des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier | 166 650 000 | | 166 650 000 |
| Emprunts affectés à l'exploitation | | | |
| Lignes de crédits | | | |
| Découverts bancaires | | | |

Résultats retenus en pourcentage de détention

| En € | Patrimoine détenu en direct | Patrimoine des filiales | Total du périmètre |
|--|-----------------------------|-------------------------|--------------------|
| Composants du résultat immobilier : | | | |
| Loyers | 41 272 131 | | 41 272 131 |
| Charges non récupérables | -2 387 729 | | -2 387 729 |
| Travaux non récupérables et gros entretien | -4 312 416 | | -4 312 416 |
| Impact des douteux | -250 170 | | -250 170 |
| Composants du résultat d'exploitation : | | | |
| Commission de gestion de la SGP | -3 727 269 | | -3 727 269 |
| Autres charges d'exploitation | -1 582 512 | | -1 582 512 |
| Composants du résultat financier : | | | |
| Intérêts des emprunts | -3 373 510 | | -3 373 510 |
| Autres charges financières | 0 | | 0 |
| Produits financiers | 243 434 | | 243 434 |
| Composant du résultat exceptionnel : | | | |
| Résultat exceptionnel | -10 141 | | -10 141 |

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

toom!
DER BAUMARKT

Rostock

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 27 des statuts de la SCPI afin de soumettre à votre approbation le projet de fusion-absorption de la société Novapierre Allemagne 2 par la société Novapierre Allemagne, les modifications statutaires corrélatives à ladite opération, ainsi que certaines évolutions statutaires. Le rapport du conseil de surveillance s'est prononcé sur l'ensemble de ces résolutions, en page 47.

PROJET DE FUSION

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

Dans les prochains jours, vous recevrez également une communication dédiée afin de présenter les enjeux de la fusion et répondre aux questions relatives à cette opération de fusion.

MOTIFS DE LA FUSION

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

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

Quelques points clés à retenir qu'apporterait la fusion :

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

APPORT DE LA SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

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

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

Sur ces bases :

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

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

PARITÉ D'ÉCHANGE

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

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

1) ÉVALUATION DES DEUX SOCIÉTÉS SUIVANT LA VALEUR PATRIMONIALE

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

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

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

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

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

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

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

2) DÉTERMINATION DE LA PARITÉ D'ÉCHANGE

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

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

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

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

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

AUGMENTATION DE CAPITAL ET PRIME DE FUSION

1) AUGMENTATION DE CAPITAL

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

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

2) PRIME DE FUSION

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

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

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

3) AUGMENTATION DU CAPITAL STATUTAIRE

Compte tenu des objectifs de collecte sur le véhicule fusionné, nous vous proposons également d'augmenter le capital social maximum de Novapierre Allemagne pour le porter à 1 500 000 000 euros (dix-septième résolution)

MODIFICATIONS CONSÉCUTIVES À LA RÉALISATION DE LA FUSION

Si vous approuvez la fusion, nous vous demanderons de bien vouloir adopter différentes modifications statutaires que nous vous présentons ci-après :

- Nous vous demanderons de modifier l'article 6 des statuts de Novapierre Allemagne pour faire apparaître les apports de la société Novapierre Allemagne 2 (seizième résolution).
- Nous vous demanderons d'approuver la composition du conseil de surveillance à titre transitoire, composé de l'ensemble des membres des conseils de surveillance de Novapierre Allemagne et de Novapierre Allemagne 2, et d'aligner leur mandat sur ceux des membres du conseil de surveillance de Novapierre Allemagne, jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes 2025, date à laquelle aura lieu une nouvelle élection des membres du conseil de surveillance, composé de 12 membres au plus (huitième résolution).
- Nous vous demanderons de modifier les statuts corrélativement (dix-huitième résolution). La rémunération des membres du conseil de surveillance est établie actuellement sous la forme d'un montant global à répartir entre l'ensemble des membres. Compte tenu du nombre de membres pendant la période transitoire, il est proposé de faire évoluer la structure de rémunération vers un montant par membre et par séance (neuvième résolution).
- Cette fusion s'accompagne également d'un volet commercial et marketing, qui commence par un changement de nom, fruit d'une réflexion globale sur l'ensemble de la gamme de produits de PAREF Gestion. Le nouveau nom retenu pour votre SCPI sera **PAREF Prima**. Nous vous demanderons de l'approuver (dix-neuvième résolution).
- Nous vous proposons enfin d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI, et corrélativement l'objet social dans les statuts, pour se rapprocher de celle de Novapierre Allemagne 2. Actuellement, votre SCPI peut investir "*à titre exceptionnel dans d'autres États de la zone euro*", nous vous proposons d'intégrer la possibilité d'"*investir dans d'autres États de la zone euro dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers*", sans que cela soit un objectif d'investissement (vingtième et vingt et unième résolution).

- S'agissant des commissions de gestion :
 - Nous appliquerons un taux de commission de gestion de 10,4% HT, correspondant à la moyenne pondérée des montants de la commission de gestion perçue sur les SCPI Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2 (inclus dans la treizième résolution), à compter du 1^{er} janvier 2024.
 - Nous vous proposons d'aligner progressivement le taux de commission de gestion de la SCPI Novapierre Allemagne sur celui de Novapierre Allemagne 2, et de le porter de 10,4 % HT à 10,7 % HT pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 puis à 11 % HT maximum à compter du 1^{er} janvier 2026 (vingt-deuxième et vingt-quatrième résolution).

Nous attirons votre attention sur le fait que la majorité des résolutions liées à la fusion sont rédigées de manière co-dépendantes, de telle sorte qu'en cas de refus d'une de ces résolutions, l'opération ne sera pas réalisée.

ÉVOLUTIONS STATUTAIRES

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

SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DES EFFETS DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

RETRAIT DES ASSOCIÉS

Nous vous proposons en ce qui concerne le retrait des parts, de :

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

(vingt-cinquième résolution)

RATIO D'ENDETTEMENT

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

AUTRES MODIFICATIONS

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

La Société de Gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Ransbach

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Votre Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois en 2023 pour examiner l'évolution de votre SCPI et en mars 2024 pour préparer l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

Par ailleurs trois réunions de travail ont eu lieu au premier trimestre 2024 concernant le projet de fusion avec la SCPI Novapierre Allemagne 2, proposé par la société de gestion.

La société de gestion a mis à notre disposition toutes informations et tous documents nous permettant d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. Nous avons également pris connaissance du résultat des expertises immobilières et des comptes annuels de la SCPI Novapierre Allemagne.

Résultats de l'année 2023 :

- Le résultat comptable a été quasi stable à 12,94 € par part en 2023 contre 13,06 € en 2022. Ceci est le résultat d'une gestion efficace en Allemagne, notamment grâce à l'action de PRINCIPAL et de l'équipe de gestion.
- La distribution pour 2023 a été en hausse de 7,92 % à 12,95 € par part, contre 12 € en 2022, avec un maintien du report à nouveau (2,18 € par part).
- Dans un contexte difficile pour la valorisation des biens immobiliers, lié à la forte hausse des taux d'intérêt, la valeur de reconstitution de votre SCPI par part est passée de 296,66 € fin 2022 à 264,84 € fin 2023, soit une baisse de 10,73%. Le prix de souscription de 280 € est resté inchangé car toujours dans la fourchette +10%/-10% de la valeur de reconstitution. Nous pouvons nous féliciter de la prudence antérieure pour la fixation du prix de souscription.

Projet de fusion avec la SCPI Novapierre Allemagne 2 :

La société de gestion a proposé de réaliser, à effet du 1^{er} janvier 2024, une fusion entre Novapierre Allemagne et Novapierre Allemagne 2, SCPI qui ont des patrimoines et des rendements très proches (Retail park en Allemagne pour l'essentiel).

Au cours des trois réunions de travail sur le projet de fusion, tous les éléments positifs comme négatifs ont été abordés et détaillés.

L'intérêt principal de cette fusion est de constituer une SCPI de près d'un milliard d'euros d'actifs immobiliers, reconnue sur le marché et à même de collecter sensiblement (avec une action marketing forte) à un moment où les prix immobiliers ont nettement baissé ce qui devrait rendre les nouveaux investissements relatifs sur le résultat par part de la SCPI après fusion.

L'inconvénient principal est le coût de cette fusion, autour de 2,5 % des actifs totaux (sauf décisions fiscales positives à venir), qui sera imputé sur la prime de fusion (et non sur le résultat), mais qui impactera d'autant la valeur de la SCPI. Ce coût résulte principalement de frais de mutation à verser au fisc allemand.

Par ailleurs la société de gestion souhaite porter sa commission de gestion à 10,40% HT sur la SCPI après fusion au lieu de 10% HT actuellement pour Novapierre Allemagne et 11% pour Novapierre Allemagne 2. Cette modification, qui correspond à la moyenne pondérée des taux existants des deux SCPI n'appelle pas de remarque particulière de la part du conseil de surveillance.

Au-delà, la société de gestion souhaite porter cette commission à 10,70 % en 2025 et 11% en 2026, ce qui ne nous semble pas justifiable avant d'avoir eu des résultats relatifs après fusion, aussi nous vous recommandons de voter contre cette résolution N° 22.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à la fusion.

Révision des statuts :

La société de gestion a voulu profiter de cette Assemblée pour réviser les statuts.

Certaines modifications sont de simples toilettes au regard des évolutions réglementaires.

D'autres sont en revanche plus sensibles. Nous préférons laisser les associés se prononcer individuellement sur ces résolutions selon leurs intérêts propres :

- Création d'un marché secondaire en cas de blocage des retraits et de la suspension de la variabilité du capital

Cette possibilité ne sera utilisée qu'en dernier recours par la société de gestion en cas de déséquilibre durable entre souscriptions et demandes de retrait. Elle permettra aux associés qui le souhaitent de sortir à un prix qui résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

- Modulation des souscriptions au gré de la société de gestion

Ces résolutions visent à permettre à la société de gestion de privilégier certaines souscriptions ou certaines demandes de retrait par le fonds de remboursement. L'intention de la société de gestion est de pouvoir dissuader ou réduire certaines « grosses » souscriptions ou certains rachats importants.

Nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale le 28 mai prochain, soit en présentiel, soit en votant par correspondance,

Pour votre Conseil de surveillance,

Pierre LE BOULERE, Président

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

| | |
|---|----|
| Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2023 | 50 |
| Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées | 52 |
| Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE | 53 |
| Rapport du Commissaire aux Comptes sur la valeur des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE | 55 |



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

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Novapierre Allemagne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « État du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

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

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

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

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 10% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 3 727 269,19 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

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

3) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 754 880 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

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

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

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

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

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

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

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

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

(Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2024 – 13^{ième} résolution)

Aux associés,

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

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

1. Présentation de l'opération

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

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

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

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

Diligences mises en œuvre

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

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

Ces diligences ont consisté notamment à :

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

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

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

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

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

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

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

Critères d'évaluation écartés

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

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

Rapport d'échange proposé par les parties

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

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

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

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

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

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, soit 314 470 963 €, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte dans le

cadre de la gestion des rompus du choix des associés de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du Bilan de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes

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

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

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

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

4. Conclusion

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

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

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

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

(Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2024 – 13^{ième} résolution)

Aux associés,

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

L'actif net apporté par la société absorbée est arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 17 avril 2024 par les représentants de la société PAREF GESTION, Société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

Présentation de l'opération

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

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

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

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur de réalisation figurant dans l'état du patrimoine de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 issu des comptes au 31 décembre 2023, calculée conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier. Cette valeur reflète l'actif net au 31 décembre 2023 de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 après imputation de l'ensemble des distributions prévues au titre de cet exercice.

Nous rappelons que la valorisation des apports prend en compte la valeur vénale des immeubles détenus directement, résultant d'une expertise immobilière indépendante au 31 décembre 2023 (valeur venant remplacer les valeurs nettes comptables des immeubles et les provisions pour gros entretiens afférentes) augmentée de la valeur des autres actifs et passifs.

Les rapports d'expertise ont été établis par les sociétés Savills Immobilien Beratungs-GmbH pour NOVAPIERRE ALLEMAGNE et BNP Paribas Real Estate Valuation France pour NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

Aux termes du projet de traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge s'établissent comme suit :

| | Valeur d'apport (€) |
|---|---------------------|
| Immobilisations locatives | 373 000 000 |
| Total actif immobilisé | 373 000 000 |
| Créances d'exploitation | 25 365 948 |
| Disponibilités | 15 610 453 |
| Total actifs d'exploitation | 39 509 923 |
| Total actif apporté | 412 509 923 |
| Dettes financières | -90 469 721 |
| Dettes d'exploitation | -1 904 389 |
| Dettes diverses | -4 649 221 |
| Comptes de régularisation | -1 015 629 |
| Total passif à prendre en charge | -98 038 960 |
| ACTIF NET APPORTÉ | 314 470 963 |

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE reprendra également les engagements de toute nature de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, tels que décrits dans la partie 3.5 du projet de traité de fusion.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'une soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement d'une soulte).

Soulte mise à part, la différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE constituera la prime de fusion.

Diligences réalisées

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

Ces diligences ont consisté notamment à :

- contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge par la société absorbante ;
- revoir les méthodes et hypothèses retenues dans les expertises immobilières ;
- analyser les valeurs proposées dans le projet traité de fusion ;
- vérifier jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale des apports de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, s'élevant à 314 470 963 €, n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté par la société absorbée est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE majorée de la prime de fusion.

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

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

| | |
|------------------------------------|----|
| Résolutions à titre ordinaire | 58 |
| Résolutions à titre extraordinaire | 60 |

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale des associés de la Société ("Assemblée Générale"), après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, **approuve** les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société de gestion de la Société, PAREF Gestion (la "**Société de Gestion**") de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

| | |
|---|---------------------|
| Résultat au 31/12/2023 | 25 871 817 € |
| Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1 | 4 384 894 € |
| Résultat distribuable au 31/12/2023 | 30 256 711 € |
| Distribution 2023 | - 25 891 855 € |
| Solde report à nouveau après affectation du résultat | 4 364 857 € |

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 12,95 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2023 et arrêté à 12,96 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

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

| | |
|----------------------------|---|
| La valeur comptable | 422 464 235 € soit 211,23 € par part |
|----------------------------|---|

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

| | |
|------------------------------------|---|
| La valeur de réalisation | 438 152 350 € soit 219,08 € par part |
| La valeur de reconstitution | 529 677 444 € soit 264,84 € par part |

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Approbation d'une imputation d'une part du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la Société de Gestion, **décide** de l'imputation du solde débiteur correspondant aux travaux de remplacement effectués sur certains actifs du patrimoine, soit 5 486 900 euros au 31 décembre 2023 sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Composition du conseil de surveillance de la Société à titre transitoire, à l'issue de la date de réalisation de l'opération fusion objet de la treizième résolution

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies dans la treizième résolution ci-après) ; et (ii) de la modification de l'article 22.1 (*Nomination*) des statuts de la Société objet de la dix-huitième résolution ci-après :

- **décide** de maintenir les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société à l'issue de la réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) ;
- **prend acte** que l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 sera repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de la Société, pour une période courant de la date de réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) et jusqu'à la date à laquelle l'Assemblée Générale sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 ;
- en conséquence de ce qui précède :
 - o **prend acte** que le conseil de surveillance, à l'issue de la réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution), sera composé, à titre provisoire, des seize (16) membres suivants issus des conseils de surveillance de la Société et de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 :
 - o **prend acte** qu'à l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025.

L'Assemblée Générale sera alors appelée à nommer les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société, qui pourra être composé jusqu'à douze (12) membres au plus.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Fixation de la rémunération des membres du conseil de surveillance et fixation du plafond de remboursement des frais exposés

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies dans la treizième résolution ci-après) ; et (ii) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la résolution qui précède, **prend acte** que, du fait de la réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) et au regard du fait que le montant des jetons de présence était précédemment exprimé sous la forme d'un montant global à se répartir entre l'ensemble des membres du conseil de surveillance, il a été décidé de fixer un montant de jetons de présence par membre et par séance en raison du nombre de membres du conseil de surveillance durant la période transitoire, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance durant la période transitoire (autres que le président et le vice-président du conseil de surveillance) sera fixé à la somme de sept cents (700) euros par membre et par séance, nonobstant tous frais de déplacement. Le président du conseil de surveillance durant la période transitoire percevra des jetons de présence de mille quatre cents (1.400) euros par séance. Le vice-président du conseil de surveillance durant la période transitoire percevra des jetons de présence d'un montant mille cinquante (1.050) euros par séance.

Par ailleurs, il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 22.5 des statuts de la SCPI, 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 de surveillance.

L'Assemblée Générale **décide** en conséquence de fixer le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du conseil de surveillance à la somme de sept cents (700) euros par réunion et par membre.

Cette décision est applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

DIXIÈME RÉOLUTION

Nomination d'un second expert externe en évaluation de la Société, à titre transitoire

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives (telles que définies dans la treizième résolution ci-après) ; et (ii) le cas échéant, de l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers portant sur cette nomination, **décide**, à titre transitoire et exceptionnel, de manière à permettre une transmission de l'historique des évaluations et de la connaissance des actifs immobiliers de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 au profit de l'expert externe en évaluation actuel de la Société (Savills Immobilien Beratungs-GmbH), de nommer BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (expert externe en évaluation de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 préalablement à la date de réalisation de la Fusion (telle que définie dans la treizième résolution ci-après) en qualité de second expert externe en évaluation de la Société, et ce jusqu'à la date à laquelle l'Assemblée Générale sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la nomination de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, en qualité de second expert externe en évaluation au sein de la Société n'aura pas d'impact sur les missions de l'expert externe en évaluation actuel de la Société (Savills Immobilien Beratungs-GmbH), dont le mandat perdurera à l'issue de la Fusion dans les mêmes conditions. La candidature de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité de second expert externe en évaluation de la Société aux côtés de l'expert externe actuel de la Société (Savills Immobilien Beratungs-GmbH) a été présentée par la Société de Gestion à l'Autorité des marchés financiers conformément à l'article 422-235 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

ONZIÈME RÉOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles"

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, les sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent. Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Approbation du principe et des modalités de la Fusion, des termes et conditions du Projet Commun de Fusion et de l'évaluation des apports

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels au 31 décembre 2023 ;
- du rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du commissaire aux comptes, dont les missions dans le cadre de la Fusion (telle que définie ci-dessous) s'exercent dans les mêmes conditions que celles des commissaires à la fusion en application de l'article L. 236-10 du Code de commerce, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;
- de l'ensemble des stipulations du projet commun de fusion et de ses annexes (le "**Projet Commun de Fusion**") en date du 17 avril 2024 entre la Société et la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 (la "**Société Absorbée**" ou "**NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2**"), établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la Société Absorbée par la Société (la "**Société Absorbante**") et aux termes duquel la Société Absorbée fait apport à la Société à titre de fusion de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par la Société Absorbante de l'intégralité de son passif et des frais occasionnés par la fusion (la "**Fusion**") avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024, sous les conditions suspensives (i) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbée ; (ii) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la Société (objet de la présente résolution) ; et (iii) de la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital à la suite du traitement des rompus (les "**Conditions Suspensives**"), telles qu'énumérées audit Projet Commun de Fusion ;

décide, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale (i) de la quatorzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion ; (ii) de la modification de l'objet social de la Société objet de la vingtième résolution ; et (iii) de l'augmentation du capital social maximum statutaire objet de la dix-septième résolution, d'approuver :

- le principe et les modalités de la Fusion et, dans toutes ses stipulations, le Projet Commun de Fusion, sous la condition suspensive de l'accord des associés de la Société Absorbée réunis en assemblée générale extraordinaire ;
- conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, Société Absorbée, au bénéfice de la Société, tels que ces apports figurent dans le Projet Commun de Fusion, et l'évaluation qui en a été faite, pour un montant de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille six cent quatre-vingt-treize (314.470.693) euros ;
- la rémunération de ces apports par l'attribution aux associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 de parts nouvelles de la Société de deux cents (200) euros de valeur nominale selon le multiplicateur de 0,958 correspondant à un rapport d'échange d'une (1) part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 pour 0,958 part de la Société ;
- l'augmentation du capital social de la Société qui en résulte ;

- le traitement des rompus des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par l'option, soit pour le versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de la Société, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues dans le Projet Commun de Fusion, ainsi que l'augmentation de capital corrélative à l'issue du traitement des rompus ;
- les stipulations concernant la composition du conseil de surveillance, la suspension du marché primaire des parts (souscriptions et retraits) et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la Fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ; et

en conséquence, **décide**, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ; (ii) de l'approbation par l'Assemblée Générale (a) de la quatorzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion ; (b) de la modification de l'objet social de la Société objet de la vingtième résolution ; et (c) de l'augmentation du capital social maximum statutaire objet de la dix-septième résolution :

- la Fusion par voie d'absorption de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société ;
- de (x) porter, avec application de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2024, le taux de commission de gestion perçue par la Société de Gestion applicable à la Société à un taux correspondant à la moyenne pondérée des montants de la commission de gestion applicables respectivement dans NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et dans la Société, soit un taux de dix virgule quatre (10,4) % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés et (y) de modifier en conséquence l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société dans ses stipulations applicables à la commission de gestion afin de remplacer la mention du taux de dix (10) % précédemment en vigueur par un taux de dix virgule quatre (10,4) % ;
- de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion :
 - à l'effet d'augmenter le capital social de la Société en conséquence de l'émission de parts nouvelles de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, correspondant au nombre entier des parts de la Société auquel les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ont droit sur la base de la parité d'échange retenue dans le Projet Commun de Fusion ;
 - à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant complémentaire, ("**Augmentation de Capital Complémentaire**") par création de parts nouvelles de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune, permettant aux associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 qui le souhaite, de recevoir un nombre entier de parts immédiatement supérieur de la Société, moyennant un versement complémentaire en numéraire à la Société dans les conditions et selon les modalités prévues dans le Projet Commun de Fusion ;
 - à l'effet de recevoir des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d'effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés dans les conditions et selon les modalités prévues dans le Projet Commun de Fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide** que les parts nouvelles de la Société créées au terme de la Fusion porteront jouissance rétroactivement au 1^{er} janvier 2024, date de l'exercice en cours.

Nonobstant ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide** que les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ayant souscrit des parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 au cours de la période intercalaire (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion) et jusqu'à la date de suspension du marché des parts (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion), ne bénéficieront de la jouissance des parts nouvelles de la Société créées au terme de la Fusion qu'à l'issue du délai de jouissance attaché aux parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 considérées.

L'Assemblée Générale **décide** que les parts nouvelles de la Société, sous réserve de leur date de jouissance, seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la Société, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

L'Assemblée Générale **décide** que les parts nouvelles de la Société ainsi créées seront cessibles dès leur création.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par l'Assemblée Générale objet de la treizième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 :

décide que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la Société Absorbée au 31 décembre 2023 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui résultera de la parité d'échange retenue, prenant en compte la gestion des rompus du choix des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de la Société ; et

autorise la Société de Gestion :

- à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 provenant de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 de la Société ;
- à procéder au prélèvement sur la prime de fusion d'un montant permettant de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant au niveau de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 et de la Société ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;

- à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 ;
- à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la Fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du Projet Commun de Fusion ;
- à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ; et
- si l'intégralité du montant de la prime de fusion a été utilisée dans un ou plusieurs des cas listés ci-dessus, à imputer le reliquat des sommes et autres éléments listés ci-dessus sur la prime d'émission de la Société, conformément aux stipulations des statuts de la Société.

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

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Constatation de la réalisation définitive de la Fusion de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société

L'Assemblée Générale, (i) sous réserve et en conséquence de l'adoption des treizième et quatorzième résolutions qui précèdent et (ii) sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives :

- **constate** que la fusion-absorption de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société est définitivement réalisée, la première étant dissoute de plein droit à compter de la date de réalisation définitive de la Fusion (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion) ; et
- **prend acte** que toutes les résolutions adoptées antérieurement à la réalisation de la Fusion de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 par la Société restent applicables et ce, tant qu'elles n'ont pas fait l'objet de nouvelles résolutions de même objet.

SEIZIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve et en conséquence de la constatation de la réalisation définitive de la Fusion objet de la quinzisième résolution ci-dessus, **décide** de modifier ainsi qu'il suit l'article 6 (*Capital de constitution*) des statuts de la Société, étant précisé que l'Assemblée Générale donne mandat à la Société de Gestion pour compléter la rédaction de l'article 6 des statuts (telle qu'adoptée) afin d'y renseigner les données chiffrées, montants et dates non encore connues à la date de la présente assemblée.

Il est ajouté un dernier paragraphe à l'article 6 (*Capital de constitution*) rédigé comme suit :

"Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 avril 2024, définitivement approuvé par l'assemblée générale mixte du [●], la SCPI Novapierre Allemagne 2 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821 :

(i) a fait apport à la Société de la totalité de ses actifs s'élevant à quatre cent douze millions cinq cent neuf mille neuf cent vingt-trois euros (412.509.923 €) ;

(ii) moyennant la prise en charge de la totalité de ses passifs s'élevant à quatre-vingt-dix-huit millions trente-huit mille neuf cent soixante euros (98.038.960 €) ;

(iii) soit un apport net de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille six cent quatre-vingt-treize euros (314.470.693 €).

En rémunération de l'apport net de la SCPI Novapierre Allemagne 2, il a été procédé à une augmentation du capital de la Société de [●] euros au moyen de la création de [●] parts de deux cents euros (200 €) chacune, toutes entièrement libérées."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

Augmentation du capital social maximum statutaire

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide** de porter le capital social maximum statutaire à un milliard cinq cents millions (1.500.000.000) d'euros et de modifier en conséquence la première phrase de l'article 8 (*Augmentation et réduction du capital*) ainsi qu'il suit, étant précisé que l'Assemblée Générale donne mandat à la Société de Gestion pour compléter la rédaction de l'article 8 des statuts (telle qu'adoptée) afin d'y renseigner la date de la présente assemblée :

Ancienne rédaction

"La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à un montant maximal de quatre cents millions d'euros (400.000.000 euros), représentant 2.000.000 parts de 200 euros nominal sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

Nouvelle rédaction

"Le capital statutaire qui constitue le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront être reçues est fixé à un milliard cinq cents millions d'euros (1.500.000.000 €) par l'assemblée générale extraordinaire du [●], soit sept millions cinq cent mille (7.500.000) parts de deux cents euros (200 €) de nominal chacune. Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter au montant maximum précisé au paragraphe précédent, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

L'assemblée générale extraordinaire décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information de la Société sera soumise au visa de l'AMF.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 22.1 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale de la huitième résolution portant sur la composition du conseil de surveillance à titre transitoire, **décide** de modifier l'article 22.1 (*Nomination*) des statuts de la Société, portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"Le Conseil de Surveillance est composé de 7 (sept) Associés au moins et de 9 (neuf) au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la SCPI). Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés et leur proposera de voter les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance."

Nouvelle rédaction

"Le conseil de surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de douze (12) membres au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans (sauf au cours des trois premiers exercices de la Société), détenant au moins trente-cinq (35) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles dans la limite d'âge fixée au paragraphe précédent.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. La Société de Gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée générale ordinaire des associés au cours de laquelle interviendra la nomination des membres du conseil de surveillance.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, à savoir :

- les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; et
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales, les votes par correspondance et les votes par voie électronique.

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

En cas de vacance par démission ou décès d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables. Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de Gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour trois (3) ans.

À titre transitoire, et par dérogation aux stipulations du présent article, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption de la SCPI Novapierre Allemagne 2, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 026 821, par la Société, l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de Novapierre Allemagne 2 est repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de la Société, et ce jusqu'à la date à laquelle l'assemblée générale de la Société sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025. À l'issue de l'opération de fusion-absorption visée ci-dessus, le conseil de surveillance est donc composé à titre provisoire de seize (16) membres, pour la période transitoire définie ci-dessus.

À l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'assemblée générale des associés de la Société appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025. L'assemblée générale des associés nommera les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société, qui pourra, conformément au premier paragraphe du présent article 22.1, être composé jusqu'à douze (12) membres au plus."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Modification de la dénomination sociale

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives :

décide d'adopter la dénomination sociale "PAREF Prima" en remplacement de la dénomination "NOVAPIERRE ALLEMAGNE" ;

modifie corrélativement l'article 3 (*Dénomination*) des statuts de la Société comme suit :

Ancienne rédaction

"La Société a pour dénomination : « NOVAPIERRE ALLEMAGNE »."

Nouvelle rédaction

"La Société a pour dénomination : « PAREF Prima »."

modifie corrélativement les stipulations des statuts de la Société pour remplacer toute référence faite à la précédente dénomination de la Société (NOVAPIERRE ALLEMAGNE) par sa nouvelle dénomination (PAREF Prima).

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide** de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (*Objet*) des statuts de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, SCPI de type « classique », a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise, situés majoritairement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres Etats de la zone euro et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel. Dans les mêmes conditions, la SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La SCPI peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La SCPI peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel."

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 2 – OBJET

La Société PAREF Prima a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la Société. Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la Société sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres États de la zone euro dans la limite fixée dans la note d'information de la Société. Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier 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.

La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGTIÈME ET UNIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique d'investissement de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de la réalisation des Conditions Suspensives ; et (ii) de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information actualisée conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion conformément à l'article 422-194 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

approuve la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

Ancienne rédaction

"La SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE, SCPI dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et de commerces et accessoirement d'immobilier d'entreprise, situés majoritairement en Allemagne et à titre exceptionnel dans d'autres États de la zone euro et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'Assemblée Générale.

Les biens immobiliers sur lesquels porteront la politique d'investissement de la SCPI seront majoritairement situés en Allemagne. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres États de la zone euro pour autant que les rendements et les potentiels de valorisation des actifs soient comparables à ceux constatés en Allemagne.

De manière générale, les investissements porteront 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 pourra 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.

La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux lié à la mise en place des financements, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements bancaires, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La Société 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. Elle souhaite développer une société civile de placement immobilier investie dans des biens immobiliers situés majoritairement en Allemagne et dans d'autres pays de la zone euro.

À ce titre, 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 Investors, anciennement dénommé Internos Global Investors, présent sur le marché paneuropéen et gérant principalement des actifs immobiliers de commerces, dispose d'une expertise dans la recherche et la gestion d'actifs immobiliers situés en Allemagne.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."

Nouvelle rédaction

"2.1. Politique d'investissement

La SCPI PAREF Prima, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux et accessoirement d'immobilier d'entreprise, et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de distribuer un dividende potentiel soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

Les biens immobiliers sur lesquels portent la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en Allemagne. La Société peut également investir dans d'autres États de la zone euro dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société.

Dans les mêmes conditions, la Société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société 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.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut, conformément au cadre réglementaire :

- *procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, 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 étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;

- détenir des dépôts et des liquidités dans les conditions définies à la section 2.2 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;
- souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous, de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;

- des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

PAREF Gestion dispose d'une expertise dans la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier. Elle souhaite développer une société civile de placement immobilier investie dans des biens immobiliers situés majoritairement en Allemagne et, dans la limite de trente pour cent (30 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant son patrimoine, dans d'autres pays de la zone euro.

2.2. Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).

2.3. Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI PAREF Prima peut contracter des emprunts bancaires (avec ou sans sûretés réelles) ou non bancaires, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements, dans la limite de quarante pour cent (40%) de la valeur estimée des actifs immobiliers. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI pourra consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

2.4. Transparence de l'intégration des risques en matière durabilité

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement SFDR. La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, la Société de Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille. Toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. ",

en conséquence, **prend acte** de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

VINGTIÈME-DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification des stipulations statutaires portant sur la commission de gestion de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'adoption de la treizième résolution par l'Assemblée Générale et (ii) de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide**, en conséquence de la réalisation de la Fusion et de l'adoption des résolutions qui précèdent, sur proposition de la Société de Gestion :

- dans un but d'harmonisation des stipulations statutaires de la Société et de ceux de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, d'aligner progressivement le taux de la commission de gestion perçue par la Société de Gestion, telle qu'elle est prévue à l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, pour le porter de dix virgule quatre (10,4) % hors taxes à (i) dix virgule sept (10,7) % hors taxes pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025 puis (ii) onze (11) % hors taxes maximum à compter du 1^{er} janvier 2026 ;
- dans un but de clarification, d'ajuster la rédaction de l'assiette de calcul de la commission de gestion pour que cette dernière comprenne les recettes de toute nature encaissées hors taxes par la Société (loyers et produits financiers) ;
- d'une manière générale, d'apporter toute modification permettant de clarifier les stipulations des statuts de la Société portant sur la commission de gestion et d'éviter tout risque d'incohérence avec les stipulations de la note d'information de la Société portant sur la commission de gestion.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) dans ses stipulations portant sur la commission de gestion :

Ancienne rédaction (en conséquence de l'adoption de la treizième résolution par l'Assemblée Générale) :

"Gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée comme suit :

10,4 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine et pour assurer la gestion de la trésorerie. Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaires à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ;
- les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, ... ;
- les frais de constitution de la Société ;
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires ;

- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes ;
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les assurances ;
- les frais de contentieux et de conseils juridiques et fiscaux ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions."

Nouvelle rédaction

"Commission de gestion :

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée :

- à compter du 1^{er} janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2024, à dix virgule quatre pour cent (10,4 %) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze virgule quarante-huit pour cent (12,48 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers) ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025, à dix virgule sept pour cent (10,7 %) (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze virgule quatre-vingt-quatre pour cent (12,84 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers) ;
- à compter du 1^{er} janvier 2026, à onze pour cent (11 %) HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit treize virgule vingt pour cent (13,20 %) pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI. La Société de Gestion facture les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment ceux décrits à la section 1 du chapitre III de la note d'information de la Société."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'une stipulation statutaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société

L'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** d'introduire un nouveau paragraphe à la suite du dernier paragraphe de l'article 7 (*Variabilité du capital*) des statuts, rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

"ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Le capital social effectif peut également diminuer par suite des retraits.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % (dix pourcent) du capital social statutaire maximum ;
- 90 % (quatre-vingt-dix pourcent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé;

Pour faire face aux demandes de retraits, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement."

Nouvelle rédaction

"ARTICLE 7 – VARIABILITÉ DU CAPITAL

1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article.

Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10%) du capital social statutaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF et des membres du conseil de surveillance de la Société, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :

- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

3) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % hors taxes maximum du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acquéreur).

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société dans ses stipulations portant sur la commission sur retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

Ancienne rédaction

"Retrait, cession et mutation :

La Société de Gestion perçoit :

- par dossier de retrait et de cession de parts des frais forfaitaire d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier de succession, et de 75 euros HT (soit 90 TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment)."

Nouvelle rédaction

"Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait :

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;

- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment) à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 21 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **décide**, en conséquence de la réalisation de la Fusion et sur proposition de la Société de Gestion, de modifier les stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société portant sur la commission de souscription, la commission sur arbitrage des actifs immobiliers et la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier ainsi qu'il suit aux fins (i) de l'aligner avec les stipulations de statuts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 relatives à la rémunération de la Société de Gestion (ii) lorsque cela est nécessaire, de clarifier certaines stipulations y afférentes, sans préjudice des modifications apportées aux stipulations de l'article 21 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société en conséquence de l'adoption des vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions.

Ancienne rédaction

"La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les commissions suivantes :

[...]

Souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC pour un taux de TVA de 20%) du prix de souscription prime d'émission incluse. Toutefois cette commission de souscription est diminuée de moitié à partir de la deux mille unième (2 001^e) part souscrite.

Par dérogation à ce qui précède, la commission de souscription sera réduite de telle sorte que le prix de souscription se monte à 230 € par part pour toute souscription excédant trois millions (3 000 000) d'Euros et réalisée avant le 30 septembre 2014.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

Arbitrage des actifs immobiliers :

Une commission sur arbitrages égale à la somme des deux composantes suivantes :

1) 0,5 % HT des prix de vente,

Ajoutée à :

2) 3 % HT de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est prélevée sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles à l'issue de la clôture de l'exercice social concerné par les ventes d'immeubles.

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

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

Pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

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

La prise en charge de frais supplémentaires doit être, conformément à la réglementation applicable, soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire de la Société, pour couvrir des charges exceptionnelles et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier."

Nouvelle rédaction

"La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

• Commission de souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription versée par la Société, fixée à dix pour cent (10 %) hors taxes (« HT ») (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit douze pour cent (12 %) toutes taxes comprises (« TTC ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) du prix de souscription des parts.

La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

[...]

• Commission sur arbitrages des actifs immobiliers :

La Société de Gestion perçoit une somme égale à la somme des deux composantes suivantes :

1) zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit zéro virgule six pour cent (0,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des prix de vente ;

2) trois pour cent (3 %) HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit trois virgule six pour cent (3,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) de la différence entre les prix de vente et les valeurs comptables après impôt, si positif.

Cette commission est perçue à réception des fonds par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

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

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

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est perçue par la Société de Gestion.

Cette commission est égale à un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt (20 %) maximum sur les gros travaux supérieurs à cent mille euros (100.000 €) (HT)."

Le reste des stipulations de l'article 21 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts demeure inchangé.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés

L'Assemblée Générale, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société.

En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;
- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier les articles 9 (*Retrait des associés*), 10 (*Fonds de remboursement*) et 11 (*Blocage du marché des parts*) des statuts de la Société aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

"ARTICLE 9 – RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.

Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.

Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.

Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification ;*
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :*

*(i) si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « **Mécanisme de Rétrocompensation** »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement (si ce dernier a été constitué et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes) ;*

(ii) dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement (si existant) le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si ce dernier a été constitué et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion. Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %), sauf autorisation de l'AMF.

Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire en décembre, perd la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.

ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.

La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :

- la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;
- le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.

En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

ARTICLE 11 – BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10 %) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'assiette du calcul de la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, **décide** de modifier l'assiette du calcul de la limite applicable au recours par la Société à l'endettement et aux acquisitions payables à terme, de sorte que cette limite soit désormais calculée sur la valeur estimée des actifs immobiliers détenus par la Société et non plus sur la valeur d'acquisition des actifs immobiliers détenus par la Société, étant précisé que le taux applicable à cette limite, soit quarante (40) %, n'est pas modifié.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Fusion objet de la treizième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, **donne**, en conséquence de ce qui précède, tous pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de délégation, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions qui précèdent, notamment pour :

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

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation des statuts refondus

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, **approuve** les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe des présentes.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
798 920 427 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°14-01 en date du 7 janvier 2014
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com
SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE

RA NAL 2023/1