2022

RAPPORT ANNUEL NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

AU 31 DÉCEMBRE 2022



Rheinfelden

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

SCPI DE RENDEMENT À CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
20 JUIN 2023

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle exercice 2022 4
Éditorial 5
Chiffres clés au 31 décembre 2022 6

1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 8
Rapport de conjoncture 10
Rapport immobilier 12
Rapport administratif et financier 15
Vie sociale 19

2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022 20
État du patrimoine 22
Variation des capitaux propres 23
Hors bilan 23
Compte de résultat 24

3 ANNEXE AUX COMPTES 26
État du patrimoine 29
Variation des capitaux propres 33
Compte de résultat 34

4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES 36
Évolution par part des résultats financiers 38
Tableau de financement 39
Emploi des fonds 40
Évolution du capital 40
Évolution du prix de parts distribution 40
Évolution des conditions de cessions ou de retraits 41
Inventaire détaillé des placements immobiliers 41
Composition du patrimoine immobilier 41
Répartitions sectorielles et géographiques 42
Répartitions locatives et géographiques 42
Tableaux transparisés en quote-part de détention 43

5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 44

6 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 48
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels 50
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 52

7 TEXTE DES RÉSOLUTIONS 54
Résolutions à titre ordinaire 56





Maasluis

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Olivier GIORGETTA

MEMBRES

Jean-Louis MATS

Stéphane REYNAUD

ALLEGROW représentée par M. David DIANO

SUNESIS représentée par M. Eric SCHWARTZ

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

PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Guillaume MASSET

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Mathilde HAUSWIRTH
Suppléant : Patrice MOROT
Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)
Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

PAREF GESTION

SA à conseil d'administration au capital de 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



Naila 2



EDITO

CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Une année 2022 couronnée de succès pour Novapierre Allemagne 2. En effet, votre SCPI a confirmé son attractivité auprès des investisseurs, avec une collecte record de près de 127 M€, atteignant la deuxième place du podium des SCPI de commerces en ce qui concerne la collecte annuelle. Ainsi, au 31 décembre 2022, vous étiez 5 845 associés pour une capitalisation de 332,8 M€, soit une progression de près de +70 %. Fait important à noter par ailleurs, la revalorisation du prix de part de +4,00 % qui atteint ainsi 260 €. En parallèle, le déploiement de ce capital fut tout aussi réussi, avec le transfert de 11 actifs dans le portefeuille de Novapierre Allemagne 2 pour un volume d'investissement de près de 170 M€.

Malgré une première moitié d'année marquée par le conflit en Ukraine, et une crise énergétique et d'approvisionnement en matières premières sans précédent, l'économie allemande a su résister en fin d'année avec un climat des affaires plus favorable et une légère hausse des investissements en équipements.

Cet environnement économique délicat a eu pour conséquence une certaine prudence des investisseurs. A l'instar de ses voisins européens, le marché immobilier allemand a marqué un ralentissement en 2022 du fait des incertitudes liées à la guerre en Ukraine, de la crise énergétique, de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêts. Toutefois, le segment du commerce tire son épingle du jeu et demeure attractif avec une baisse modérée du volume de transactions, de seulement 4 % par rapport à 2021, une évolution plus favorable que sur les actifs de bureaux où la baisse observée approche les -25 %.

Dans ce contexte, les retail parks et commerces de périphérie demeurent la sous-classe d'actif de commerces captant le plus grand volume d'investissement avec 48 % des transactions Commerces en 2022. D'autre part, dans le sillage de l'année 2021, les commerces essentiels (i.e : alimentaire, bricolage et drugstores) qui constituent le coeur de la stratégie de votre SCPI, demeurent une priorité pour les investisseurs.

Cette année, 10 retail parks ont été acquis en Allemagne et 1 centre commercial aux Pays-Bas, ce qui porte le portefeuille de votre SCPI à 17 actifs au 31 décembre 2022. Outre-rhin, les actifs, en très bon état (récemment construits ou rénovés) bénéficient d'emplacements préférentiels, de locataires leaders sur leur secteur et sont très bien positionnés sur leurs marchés concurrentiels respectifs. Aux Pays-Bas, la deuxième acquisition de Novapierre Allemagne 2 porte sur un centre commercial de proximité loué à de grandes enseignes locales et internationales à Pijnacker, ville située entre La Haye et Rotterdam. Ces investissements de qualité permettent de soutenir un Taux d'Occupation Financier annuel de 98,5 % avec des baux longs (durée résiduelle moyenne restante de 7,6 ans) et d'héberger 70 % de locataires en commerces essentiels sur l'ensemble du portefeuille.

Soulignons toutefois que l'entrée au 4e trimestre de 8 de ces actifs, ne s'est pas encore pleinement faite sentir sur le rendement, mais portera ses fruits dès le 1er trimestre 2023. Cette croissance exponentielle du portefeuille permet à la SCPI Novapierre Allemagne 2 de distribuer pour l'année 2022 un dividende net de 10,53 €, en hausse de +40,40 %, pour un Taux de Distribution de 4,50 %. A cela vient s'ajouter la revalorisation du prix de la part de +4,00 %, ce qui porte la Performance Totale de votre SCPI à 8,50 %.

Fort de cette dynamique, d'autres actifs sont d'ores et déjà en exclusivité pour de futures acquisitions en 2023. Compte tenu de la conjoncture actuelle, PAREF Gestion entend maintenir son niveau d'exigence sur la qualité des actifs ciblés, dans une période où la tendance de marché permet d'envisager de meilleures opportunités de prix et de rendement.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	**332,8 M€**
Nombre d'associés	**5 845**
Nombre de parts en circulation	**1 280 045**
Prix de souscription* (dont 10 % de commission de souscription)	**260 €**
Prix de retrait	**234 €**

*Depuis le 1er avril 2022, soit une augmentation de 4,00 % par rapport à l'ancien prix de souscription.

Valeur de réalisation

Montant total	**291 410 032 €**
Montant par part	**227,66 €**

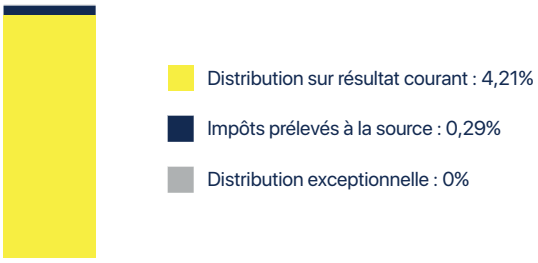
Valeur de reconstitution

Montant total	**348 269 369 €**
Montant par part	**272,08 €**

Performances

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

Taux de Distribution* **4,50 %**



* 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.

Performance totale** **8,50 %**

PERFORMANCE TOTALE 2022	8,50 %
dont taux de distribution	4,50 %
dont revalorisation du prix de la part	4,00 %

**La performance totale n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM. C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n.

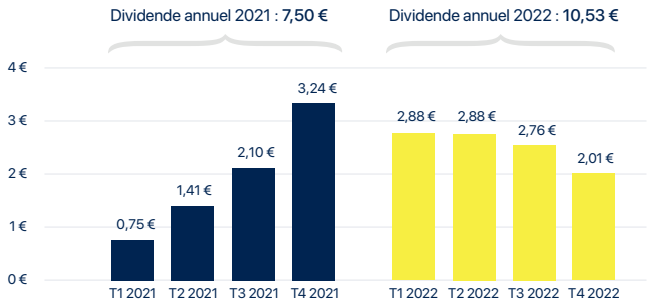
Taux de rentabilité interne (TRI)***

5 ans NA - historique inférieur à 5 ans

***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



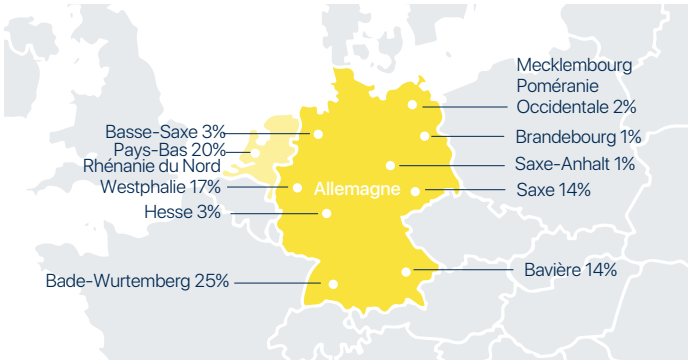
PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	**17**
Nombre de lots*	**205**
Nombre de baux**	**174**
Surface totale non pondérée	**184 704 m²**
Durée résiduelle moyenne des baux (WALB)	**7,6 ans**

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

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

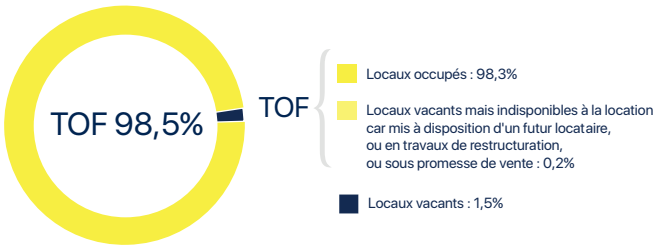


Répartition sectorielle

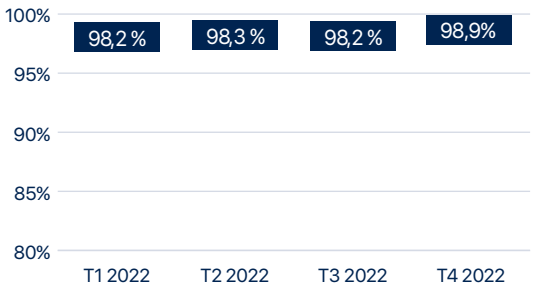
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Alimentaire	**29 %**
Bricolage	**35 %**
Drugstore	**6 %**
Habillement	**14 %**
Restauration	**2 %**
Autres	**14 %**

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2022



Evolution du Taux d'Occupation Financier Trimestriel** au cours de l'année 2022



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

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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DICI et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

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

- Rapport de conjoncture | 10
- Rapport immobilier | 12
- Rapport administratif et financier | 15
- Vie sociale | 19

1

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 2022. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

En 2022, la 4e puissance économique mondiale a enregistré une croissance de 1,9 % sur l'année 2022, au-delà des attentes de la Banque fédérale allemande, qui tablait initialement sur une croissance d'1,4 %. Cette évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) s'inscrit dans le sillage de la baisse observée en 2021 qui trouvait ses causes dans la poursuite de la crise sanitaire et de la pénurie des matières premières et composants, avec un PIB atteignant les 2,9 %. En 2022, et à l'instar de ses voisins européens, deux facteurs principaux se sont additionnés à cette situation initiale, pour peser sur la croissance. En premier lieu, les conséquences de la guerre en Ukraine sur l'approvisionnement énergétique et donc le coût de l'énergie, l'Allemagne étant initialement très dépendante au gaz russe. Dans un second temps, des hausses de prix massives notamment sur les denrées alimentaires, très élevées en Allemagne (+8,7 % d'inflation de janvier 2022 à janvier 2023). En conséquence, la hausse continue des taux d'intérêt menée par la Banque centrale européenne pour enrayer l'inflation, aura aussi pu freiner les velléités d'investissements des entreprises.

Malgré ce contexte, l'économie allemande a tout de même poursuivi son développement, avec toutefois des résultats disparates selon les secteurs. D'une part, certains segments de l'économie, notamment les services, ont maintenu leur regain post-pandémie, comme ce fût le cas des transports, de l'hôtellerie-restauration, du divertissement et de la culture. Le commerce et la construction, eux, ont été mis à mal par la hausse des coûts, les pénuries d'approvisionnement ainsi que le durcissement des conditions de financement.

Ce sont en définitive les pôles phares d'exportations de l'industrie allemande que sont l'automobile, les traitements de données, les machines-outils, et la chimie, qui ont émergés comme relais de croissance. La balance commerciale, en baisse de 56 % par rapport à 2021, s'élève tout de même à 76 milliards d'euros, un niveau largement excédentaire. De plus, ce solde doit aussi s'observer en considérant les importations massives d'électricité et de gaz qui viennent gonfler le poste des importations. En effet, les exportations ont augmenté de 14,3 % tandis que les importations ont augmenté de 24,3 %.

Concernant le marché intérieur, les ménages et les entreprises ont bénéficié d'un important bouclier d'aides face à l'inflation. Plus de 13 milliards d'euros ont été déboursés à cet effet en 2022 et plus de 42,5 milliards d'euros sont prévus pour l'année 2023. Ces aides, conjuguées à la diversification de l'approvisionnement en énergie, ont permis de soutenir la consommation des ménages, moteur de la croissance, avec une hausse de 4,6 % en 2022, vers un niveau presque égal a celui observé avant la pandémie.

L'Allemagne présente un taux de chômage de 5,5 % à fin 2022, taux stable depuis août 2022 mais en hausse de 0,5 % depuis le premier trimestre et l'afflux continu de réfugiés ukrainiens sur le marché du travail. Ce taux de chômage demeure inférieur à la moyenne européenne (6,3 %) et doit être mis en perspective après une période de plein emploi exceptionnelle pour l'Allemagne où le taux était tombé à 2,9 % en 2019, avant de remonter progressivement par la suite, des conséquences économiques de la pandémie.

Toutefois, ces perspectives laissent entrevoir une éclaircie pour l'Allemagne, où le ministère de l'Economie table sur une légère croissance de 0,2 % en 2023 en lieu et place de la récession attendue. Le maintien du bouclier tarifaire, prompt à soutenir la consommation des ménages et alléger les charges supportées par les entreprises souligne la détermination du gouvernement allemand à maintenir la croissance.

2022 : L'investissement marque le pas sur le marché immobilier allemand

Les volumes investis en immobilier commercial en 2022 ont atteint 52,3 Mds€ (-16 % vs 2021). Malgré cette baisse, le niveau des investissements n'en reste pas moins supérieur à la moyenne à 10 ans (c.50 Mds€).

Après un premier trimestre 2022 que l'on pouvait envisager dans la dynamique de la reprise post-pandémie, les investisseurs ont été marqués par les conséquences de la guerre en Ukraine, ce qui a donné lieu a un mouvement de recul sur le niveau des transactions. Ainsi, au deuxième trimestre de 2022, le volume d'investissement s'élevait à 11,6 Mds€ contre 19 Mds€ à la même période en 2021. De même, la reprise du marché au 4e trimestre et la traditionnelle densification des transactions en fin d'année n'aura pas eu lieu, freinée par le durcissement progressif des conditions de

financement. Outre la baisse du volume de transactions, le montant des actifs cibles est aussi en baisse, seulement 52 % du volume de transactions provient d'opérations supérieures à 100M€.

En parallèle, les taux primes ont amorcé leur décompression en 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs. Plus précisément, le rendement passe de 2,6 % en 2021 à 3,7 % en 2022 pour les actifs de bureaux, et de 3,2 % à 3,9 % pour les actifs de commerces sur la même période.

Les investissements dans les actifs « core » et « core+ », sur la partie moins risquée du spectre d'investissement, ont de nouveau dominé le marché mais ne représentent que 63 % des volumes investis en 2022 contre 74 % en 2021, une diminution de 11 points. Dans le même temps, les investisseurs « Value Added » et « Opportuniste », sur les actifs les plus risqués, ont accentué leur présence sur le marché avec 36 % des volumes échangés, contre 25 % en 2021. Enfin, les investisseurs disposant d'importantes ressources de fonds propres possèdent dans ce contexte un avantage certain sur le marché en comparaison d'investisseurs ayant d'avantage recours à l'effet de levier.

Marché de l'investissement en commerces

Les volumes investis dans la classe d'actif Commerces atteignent 9,4 Mds€ sur l'année 2022 et sont inférieurs de 4 % au montant investi en 2021, cela demeure néanmoins la 3ème classe d'actifs immobilier en volumes investis en Allemagne après les Bureaux et la Logistique. Soulignons que les actifs de commerces se montrent résilient car à titre de comparaison, la baisse enregistrée sur les actifs de bureaux est d'environ - 25 %.

Dans ce contexte, les retail parks demeurent la classe d'actif la plus échangée, ils représentent 48 % des investissements en Commerces en 2022 pour près de 4,5 Mds€. Les centres commerciaux représentent la deuxième classe d'actifs en termes de volume échangé, dont près de 1,5 Md€ attribuables à l'acquisition de Deutsche Euroshop par Oaktree Capital et Cura, investis au T3 2022. Les commerces de centre-villes représentent 21 % des transactions, un chiffre stable et correspondant à l'historique des 5 dernières années (19 %).

Par ailleurs, si l'on avait pu souligner une nette compression des rendements en 2021, notamment dans le secteur alimentaire, c'est maintenant l'effet inverse qui se produit. Les rendements dans les localisations de premier rang enregistrent une nette hausse, ils passent de 3,5 % en 2021 à près de 4,3 % en 2022 pour les supermarchés, de même que les retail parks, à 4,3 % à fin 2022 contre 3,6 % à fin 2021.

Les centres commerciaux de taille importante demeurent les actifs les plus en retrait avec des taux à 5,3 % pour les meilleures localisations et meilleurs centres, en légère hausse en comparaison à fin 2021. Cela traduit bien la prudence observée chez les investisseurs, dont certains craignent les difficultés des commerçants face à l'inflation et une possible baisse de la consommation face à la réduction du pouvoir d'achat des ménages en parallèle. Dans ce contexte, les commerces essentiels (Alimentaire, Bricolage et Drugstore) représentent pour les investisseurs un placement délivrant des revenus plus sécurisés et plus recherchés que l'ensemble du secteur.

PRÉVISIONS 2023

Les incertitudes liées à la conjoncture incitent les investisseurs institutionnels à la prudence de même que la hausse des taux de rendement amorcée ces derniers mois les poussent à anticiper une poursuite de cette tendance. Ainsi, le volume de transactions enregistrées en janvier 2023 s'élève à 1,7 Md€, le volume le plus bas depuis 2012.

Cette prudence de la part des investisseurs influence aussi les vendeurs, prompts à repousser la cession de leurs actifs à des temps plus favorables. Ainsi, l'activité du marché immobilier de commerces devrait rester modérée, au moins jusqu'au deuxième semestre, dans l'optique d'un rééquilibrage en termes de prix entre les attentes des acheteurs et des vendeurs.

A l'instar de 2021, certains commerçants pourraient être mis en difficulté, via la dégradation de la situation financière de certaines enseignes, en parallèle de la baisse potentielle du pouvoir d'achat des ménages et au fil du tarissement de l'épargne accumulée par ces derniers durant la pandémie. Ainsi, d'après un sondage mené par le groupe Hahn, 31 % des enseignes interrogées anticipent une baisse de leurs chiffres d'affaires.

Malgré cette dynamique, du point de vue des investisseurs, l'Allemagne demeure toujours une destination d'investissement attractive pour les actifs de commerces ce qui laisse espérer une veille constante de ces derniers, à la recherche de nouvelles opportunités générées par la conjoncture.

Sources : Bundesbank, CBRE, Hahn, OCDE, Savills

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Pour sa troisième année complète d'existence, la collecte brute de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'établie à 127 M€, un montant record. Ce capital souscrit a permis à la SCPI Novapierre Allemagne 2 d'acquérir 11 nouveaux actifs et de doubler la taille de son portefeuille avec près de 170 M€ déployés sur les premier et quatrième trimestres.

En Allemagne, il s'agit de 10 retail parks à majorité de commerces essentiels. Il s'agit d'actifs de qualité loués à des enseignes de renom dans leur secteur respectif tels que l'alimentaire (Globus, Kaufland, Netto...) et le bricolage (OBI, Toom,...). Aux Pays-Bas, votre SCPI aura réalisé sa deuxième acquisition à Pijnacker, ville située entre La Haye et Rotterdam, sur un centre commercial de proximité loué à de grandes enseignes locales et internationales.

Ces investissements qualitatifs permettent de soutenir un Taux d'Occupation Financier annuel de 98,5%, avec des baux longs (durée résiduelle moyenne restante de 7,6 ans) et d'héberger 70 % de locataires en commerces essentiels sur l'ensemble du portefeuille.

L'entrée de 8 de ces 11 actifs au 4ème trimestre 2022, ne s'est pas encore pleinement fait sentir sur le rendement, et portera ses fruits dès le 1er trimestre 2023. A cet égard, le montant des acomptes distribués a fluctué selon les trimestres, en fonction du transfert des actifs dans le portefeuille. Dans le cas de votre SCPI, la collecte a connu un sursaut au 1er trimestre alors que les investissements se sont concentrés sur la fin de l'année, un décalage s'est alors opéré dans la génération des revenus et donc leur distribution. Malgré cela, la distribution est en progression de +40,40 % par rapport à 2021 pour s'établir à 10,53 € par part sur l'année, soit un Taux de Distribution de 4,50 % en 2022.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

11 actifs ont été acquis au cours de l'année 2022 pour une surface de 88 472m².

Ville	Adresse	Surface (m²)	Activité	Date d'acquisition
RHEINFELDEN	Schildgasse 28-30, Rheinfelden, 78618	18 542	Retail park	03/03/2022
BEDBURG	Bahnhofstrasse 15, Bedburg, 50181	13 072	Retail park	03/03/2022
NAILA	Kronacher Straße 129-131, Naila, 95119	3 565	Retail park	30/03/2022
WEITERSTADT	Max-Planck-Straße 6, Weiterstadt, D-64331	4 222	Retail park	07/11/2022
PIJNACKER	Ackershof, Raadhuisplein, 02641, Pijnacker	6 744	Centre commercial	29/11/2022
REGENSBURG	Frankenstraße 2c, Regensburg, 93059	12 016	Retail park	02/12/2022
OLPE	In der Trift 17, Olpe, 57462	8 922	Bricolage	31/12/2022
GÖPPINGEN	Heininger Straße 26, Göppingen, D-73037	13 482	Bricolage	31/12/2022
ANKLAM	Rodulf-Diesel- Straße 1, Anklam, 17389	5 631	Retail park	31/12/2022
HOLLEBEN	Ernst-Thälmann-Straße 102b,Holleben, 06179	1 139	Alimentaire	31/12/2022
BLANKENFELDE-MAHLOW	Zossener Damm 1c, Blankenfelde Mahlow, 15827	1 137	Alimentaire	31/12/2022
TOTAL	**11 nouveaux actifs**	**88 472**		

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les SCPI doivent faire expertiser chacun de leurs biens tous les 5 ans par un expert externe en évaluation agréé par l'AMF, avec une actualisation de la valeur vénale annuelle entre deux expertises quinquennales.

L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate Valuations, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 338 960 000 €.

Il est précisé que cet expert immobilier ne se considère pas comme «Expert externe en évaluation» au sens de la Directive AIFM conformément à l'article L. 214-24-15 du Code monétaire et financier au regard des obligations réglementaires et des responsabilités qui se rattachent à sa fonction, comme l'ensemble des experts de la place.

En conséquence, la société de gestion a mis en place un process interne (Comité d'évaluation) afin de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille.

Ce Comité d'évaluation a retenu une valeur du patrimoine qui s'élève à 338 960 000 €, égale à celle déterminée par l'expert immobilier, ce qui représente une évolution de -1,5 % par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2021 pour les immeubles déjà en portefeuille et aux valeurs d'acquisitions pour les immeubles acquis en 2022.

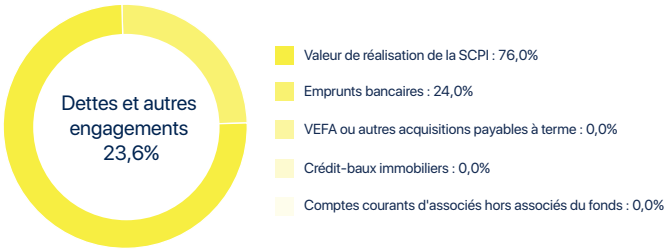
EMPRUNTS

Au 31 décembre 2022, le capital restant dû des emprunts est de 90 000 000 € (0 € en 2021). Dans le cadre de son plan d'acquisition, la SCPI a en effet souscrit à un emprunt composé de deux tranches : la Tranche A de 50 000 000 € a été tirée au T1 2022 et la Tranche B de 40 000 000 € au T2 2022. Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 26,6 % au 31 décembre 2022 (0 % en 2021).

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

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2022 s'élève à 135 584 000 €, à fin 2022 la SCPI a utilisé 66,4 % de sa capacité d'endettement maximum.

Depuis le 1er 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 23,6 % en 2022 (0 % en 2021, selon cette même définition).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Financier trimestriel (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 98,9 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2022 s'établit à 98,5 %, selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.

BAUX SIGNÉS

5 nouveaux baux représentant près de 123 986 € de loyer annuel pour une surface de 1 142 m² ont été signés en 2022 avec une prise d'effet pour 2 d'entre eux également en 2022.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m²)	Durée bail	Loyer annuel (€)
MAASSLUIS	By Zoë Conceptstore	01/02/2022	112	5 ans	
MAASSLUIS	Groentespeciaalzaak Passion	01/03/2023	92	10 ans	
TORGAU	Domino's pizza	10/05/2022	94	10 ans	
TORGAU	Clever fit	01/01/2023	844	12 ans	
TORGAU	Stroer	01/05/2023	0	10 ans	
TOTAL	**5 nouveaux baux**		**1 142**		**123 986**

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

15 renouvellements automatiques et prolongations ont été signés en 2022 représentant 581 239 € de loyer annuel pour une surface de 3 766 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet	surface (m²)	Durée	Loyer annuel
MAASSLUIS	J.J.W. van Rikxoort	01/07/2023	258	1 an	
MAASSLUIS	Krijgsman Retail Service B.V.	01/10/2023	67	5 ans	
MAASSLUIS	V.O.F. CHOCKING chocolatiers	22/10/2023	62	5 ans	
NAILA	Cardpoint GmbH	15/02/2023	0	1 an	
MAASSLUIS	Adam Maassluis B.V.	01/05/2022	135	5 ans	
MAASSLUIS	Mevrouw S.J. Baatenburg de Jong - Breuer	15/08/2022	185	5 ans	
MAASSLUIS	Byjuul (Je Ziet Er Goed Uit)	02/10/2022	161	13 mois	
MAASSLUIS	Brilmij Groep B.V.	30/11/2022	115	10 ans	
MAASSLUIS	Van Dal Mannenmode B.V.	01/03/2023	463	2 ans	
MAASSLUIS	Shoeby Leasing Partners B.V.	01/04/2023	260	3 ans	
GIENGEN	Deichmann SE	01/10/2023	481	5 ans	
NAILA	Deichmann SE	27/10/2023	515	5 ans	
NAILA	AWG	31/12/2028	909	3 ans	
TORGAU	TP Retail GmbH	01/04/2022	116	6 ans	
TORGAU	Eckart Schmidtchen	01/01/2023	39	2 ans	
TOTAL	**15 renouvellements et prolongations de baux**		**3 766**		**581 239 €**

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

Aucun congé n'a été reçu au cours de l'exercice 2022.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2023

A fin 2022, peu de locataires rencontraient des difficultés à s'acquitter de leurs loyers. Les seules négociations sur les franchises accordées aux locataires affectés par la hausse des charges locatives, directement liées à l'inflation, ont permis d'obtenir des baux plus longs de 1 à 5 ans, et donc de sécuriser du revenu à long terme pour la SCPI. Néanmoins, l'année 2023 se fera sous le signe d'une vigilance accrue sur la situation financière des enseignes hébergées conformément aux incertitudes liées au contexte économique actuel. Par ailleurs la sélection des meilleures opportunités d'investissements avec des locataires et fondamentaux immobiliers et financiers solides, ainsi que la progression de la performance par une gestion active demeurent les enjeux de 2023 et des années à venir.

RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

SCPI à capital variable, Novapierre Allemagne 2 fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 400 000 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés du 16 mai 2022 soit 2 000 000 de parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 788 248 parts à 1 280 045 parts soit une hausse de 491 797 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2022, 3 276 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	788 248	200 790	1 150	0	987 888	4 498
II	987 888	81 186	600	0	1 068 474	4 865
III	1 068 474	114 827	567	421	1 182 313	5 360
IV	1 182 313	98 691	959	0	1 280 045	5 845

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au 31 décembre 2022, 942 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de cette année 2022.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par Novapierre Allemagne 2. A fin 2022, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	275 835 558	215,49	168 849 763	214,21
Valeur de réalisation (2)	291 410 032	227,66	192 286 036	243,94
Valeur de reconstitution (3)	348 269 369	272,08	227 039 818	288,03

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2022. 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 244,87 € et 299,29 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifié à l'AMF.

Le prix de souscription était fixé à 250 € depuis le 18 septembre 2019. Ce prix a été relevé en date du 1er avril 2022 à 260 € par part afin de tenir compte de la nouvelle valeur de reconstitution.

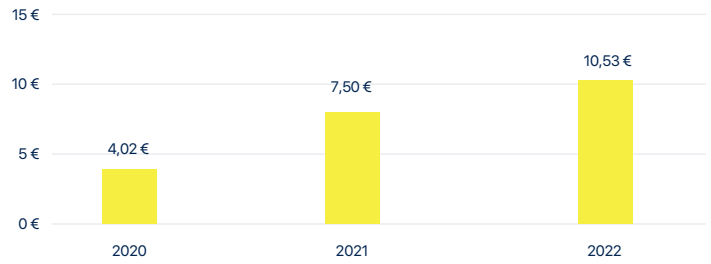
AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 8 863 063 €.

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

Résultat au 31/12/2022	**8 863 063**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	9 543
Résultat distribuable au 31/12/2022	**8 872 606**
Distribution 2022	8 817 521
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**55 085**

DIVIDENDE ANNUEL



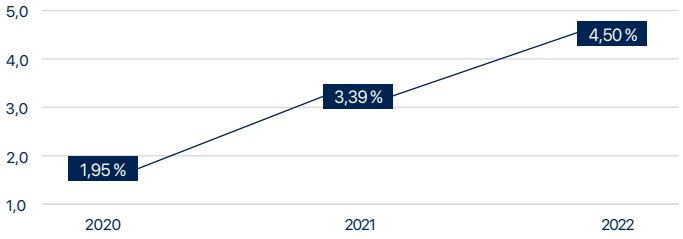
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2022, le dividende distribué est de 10,53 €.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 10,53 € par part représente un Taux de Distribution de 4,50 % l'an par rapport au prix de part au 1er janvier 2022, soit 250 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2022	4,50 %
dont distribution sur résultat courant	4,21 %
dont impôts prélevés à la source	0,29 %
dont distribution exceptionnelle	-%

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 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.

PERFORMANCE TOTALE**

La performance totale 2022 de la SCPI Novapierre Allemagne 2 s'élève à 8,50 %.

PERFORMANCE TOTALE 2022	8,50 %
dont taux de distribution	4,50 %
dont revalorisation du prix de la part	4,00 %

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

***Définition de la performance totale : C'est la somme du taux de distribution de l'année n et de la variation du prix de souscription de la part de la SCPI de l'année n. Ce n'est pas un indicateur normé par l'ASPIM.*

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE***

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Le calcul du TRI à 5 ans de votre SCPI n'est pas encore disponible, Novapierre Allemagne 2 ayant été constituée en juin 2019, il y a moins de 5 ans.

5 ans	NA - historique inférieur à 5 ans

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2022, 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 22 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2022 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 821 528,04 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 478 279,04 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 : 343 249,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2022, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit un effectif moyen de 6 personnes sur l'exercice 2022) s'élève à 1 055 248,79 euros.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2022 sont de 12,37 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 7,70 € au titre des résultats imposés en Allemagne, de 3,74 € au titre des résultats imposés aux Pays-Bas et de - 0,23 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2022.

Sur l'exercice 2022, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Allemagne 2.

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne 2 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 207,37 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 88,62 %. La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne 2 conseillée par la Société de Gestion est nulle pour un associé Non-Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2022.

RAPPEL

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

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

Ainsi, la SCPI est dite « transparente » fiscalement (ou translucide). La notion de « transparence » fiscale attribuée communément aux SCPI, signifie que les revenus ou plus-values réalisés par la SCPI sont directement imposables entre les mains des associés. Il convient de préciser qu'une SCPI qui ne respecterait pas strictement son objet social perdrait le bénéfice de son statut fiscal particulier (exonération d'impôt sur les sociétés et imposition des associés par « transparence »). Elle serait alors assujettie à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, ce qui entraînerait pour les associés des conséquences pénalisantes.

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

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

VIE SOCIALE

Assemblée générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra **le mardi 20 juin 2023, à seize heures**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

- État du patrimoine | 22
- Variation des capitaux propres | 23
- Hors bilan | 23
- Compte de résultat | 24



2



Pijnacker

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2022 Valeurs bilantielles	31/12/2022 Valeurs estimées	31/12/2021 Valeurs bilantielles	31/12/2021 Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➢ **IMMOBILISATIONS LOCATIVES**					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui	1	323 021 374	338 960 000	151 413 226	174 285 000
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours	1				
➢ **PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS**					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 631 000		- 564 500	
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		**150 848 726**	**338 960 000**	**150 848 726**	**174 285 000**
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	1 334 620	1 334 620	995 468	995 468
Autres créances	7	10 671 524	10 671 524	13 435 772	13 435 772
Provision pour dépréciation des créances	6	- 28 419	- 28 419		
➢ **VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS**					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8				
Autres disponibilités	9	43 117 233	43 117 233	10 260 077	10 260 077
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		**55 094 958**	**55 094 958**	**24 691 316**	**24 691 316**
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES		**- 7 933**	**- 7 933**	**- 178 592**	**- 178 592**
➢ **DETTES**					
Dettes financières	10	- 90 447 671	- 90 447 671	- 317 852	- 317 852
Dettes d'exploitation	11	- 3 570 095	- 3 570 095	- 1 889 759	- 1 889 759
Dettes diverses	11	- 7 925 513	- 7 925 513	- 3 711 614	- 3 711 614
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		**- 101 951 212**	**- 101 951 212**	**- 6 097 817**	**- 6 097 817**
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances		1 101	1 101		
Produits constatés d'avance		- 694 815	- 694 815	- 592 463	- 592 463
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		995 152			
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		**301 438**	**- 693 714**	**- 592 463**	**- 592 463**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**275 835 558**		**168 849 763**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			**291 410 032**		**192 286 036**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2021 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2022 Situation de clôture
CAPITAL	**1**				
Capital souscrit		157 649 600		98 359 400	256 009 000
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**2**				
Primes d'émission ou de fusion		38 197 808		27 595 046	65 792 854
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 27 007 189		- 19 014 192	- 46 021 381
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**3**				
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	**4**	**41 611**	**- 32 068**		**9 543**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR		**5 070 044**	**- 5 070 044**		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		**- 5 102 112**	**5 102 112**		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**5**			**8 863 063**	**8 863 063**
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	**5**			**- 8 817 521**	**- 8 817 521**
TOTAL GÉNÉRAL		**168 849 763**	**-**	**106 985 796**	**275 835 558**

HORS BILAN

En €	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	90 000 000	
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	400 453	395 653
Aval, cautions		

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS			
➢ **PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**			
Loyers	1	14 820 297	7 988 937
Charges facturées	2	2 330 324	1 665 098
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	275	12 004
Reprises de provisions gros entretien	4	179 150	
Reprise de provisions douteux			
Reprise de provisions risques et charges immobiliers	4	192 240	
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		**17 522 285**	**9 666 038**
➢ **CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	2 330 324	1 665 098
Travaux de gros entretiens	5	179 150	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	1 357 832	546 724
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	245 650	447 500
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	7	50 000	178 592
Autres charges immobilières	8	1 000 111	466 589
Charges d'intérêts des emprunts	9	1 436 191	
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		**6 599 258**	**3 304 504**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		**10 923 027**	**6 361 535**
➢ **PRODUITS D'EXPLOITATION**			
Reprises d'amortissement d'exploitation			
Reprises de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	13 800 740	2 890 350
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I			**2 890 350**
➢ **CHARGES D'EXPLOITATION**			
Commission de la société de gestion	11	14 142 192	3 769 395
Charges d'exploitation de la société	12	262 632	92 293
Diverses charges d'exploitation	13	1 426 376	319 558
Dotations aux amortissements d'exploitation	14	134 480	
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		**15 965 681**	**4 181 246**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		**- 2 164 941**	**- 1 290 896**
➢ **PRODUITS FINANCIERS**			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		105 785	
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		**105 785**	
➢ **CHARGES FINANCIÈRES**			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II			
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		**105 785**	
➢ **PRODUITS EXCEPTIONNELS**			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			
➢ **CHARGES EXCEPTIONNELLES**			
Charges exceptionnelles		808	595
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		**808**	**595**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		**- 808**	**- 595**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		**8 863 063**	**5 070 044**



Hannover

ANNEXE AUX COMPTES

- État du patrimoine | 29
- Variation des capitaux propres | 33
- Compte de résultat | 34

3

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont présentés, à compter du 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 compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variations des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan.

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par le conflit en Ukraine et par une dégradation des perspectives macro-économiques, notamment au second semestre, avec la hausse de l'inflation, la remontée des taux d'intérêts et une instabilité des marchés.
Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a toutefois été pris en compte par la direction de la société de gestion dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.
Au cours de l'exercice 2022, la SCPI a acquis 11 immeubles d'un montant global de 171 381 K€ frais d'acquisitions inclus. Ces acquisitions ont permis de doubler la taille de son patrimoine.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

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 €	31/12/2021	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2022
Terrains nus						
Terrains et constructions	151 413 226	171 380 983	227 165			323 021 374
Construction sur sol d'autrui en cours de						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	**151 413 226**	**171 380 983**	**227 165**	**-**	**-**	**323 021 374**

Le 29 décembre 2022, une promesse a été signée sur le portefeuille NETTO (Anklam, Holleben, Blankenfelde) pour un montant de 12 200 K€.

2. Provision pour gros entretiens

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

Le montant de la provision pour gros entretien s'élève à 631 K€ au 31 décembre 2022, réparti comme suit :

- 561 K€ pour l'Allemagne ;
- 70 K€ pour les Pays-Bas.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 01/01/2022	Dotation Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Reprise Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Montant provision 31/12/2022
						31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur 2022	321 500				321 500	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	144 000		242 000		144 000	242 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024	99 000		113 600		99 000	113 600
Dépenses prévisionnelles sur 2025			266 400			266 400
Dépenses prévisionnelles sur 2026			8 000			8 000
Dépenses prévisionnelles sur 2027			1 000			1 000
TOTAL	**564 500**	**-**	**631 000**	**-**	**564 500**	**631 000**

3. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2022, la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2022, la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

5. Associés capital souscrit non appelé

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

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires et comptes rattachés s'élève au 31 décembre 2022 à 1 335 K€, dont 740 K€ de créances locataires et 595 K€ de factures à établir.

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

La provision pour créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 28 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	1 334 620	995 468
Créances douteuses		
Dépréciation des créances locataires	- 28 419	
TOTAL	**1 306 201**	**995 468**

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Evolution des dépréciations		-28 419		28 419
TOTAL	**-**	**-28 419**	**-**	**28 419**

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde des autres créances de 11 668 K€ se compose :

- de la TVA déductible pour 7 406 K€, dont 3 016 K€ concernant une demande remboursement de TVA auprès de l'Administration fiscale et portée en contentieux ;
- de créances d'impôts sur les sociétés pour 156 K€ ;
- des souscriptions à l'encaissement pour 2 522 K€ ;
- de sommes déposées en compte séquestre auprès de notaires dans le cadre de l'acquisition des nouveaux actifs pour 344 K€ ;
- des comptes divers débiteurs pour 244 K€ ;
- des charges constatées d'avance pour 1 K€ ;
- des frais d'étalement des charges d'emprunts pour 995 K€.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	7 562 151	4 168 122
Syndics		
Autres débiteurs	3 109 373	9 267 649
SOUS TOTAL	**10 671 524**	**13 435 772**
Charges constatées d'avance	1 101	
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	995 152	
TOTAL	**11 667 777**	**13 435 772**

8. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2022 s'élève à 43 117 K€ contre 10 260 K€ au 31 décembre 2021.

9. Provision pour risques et charges

Au 1er trimestre 2021, l'impact financier du 2ème confinement (du 16/12/2020 au 15/05/2021 en Allemagne) a été appréhendé à travers la constatation d'une provision pour risque de 213 K€ sur les comptes.

Faisant suite à l'analyse de la situation des locataires sur l'année 2022, une dotation de 22 K€ a été constatée sur l'année 2022, ainsi qu'une reprise de 192 K€ portant le solde net de la provision à 8 K€ au 31 décembre 2022.

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	178 592	21 581	192 240	7 933
TOTAL	**178 592**	**21 581**	**192 240**	**7 933**

10. Dettes financières

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

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

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

Les frais de mise en place de ce crédit sont étalés sur la durée du prêt pour un montant total de 1 130 K€ (cf. Etat du patrimoine - autres comptes de régularisation dont le solde au 31 décembre 2022 s'élève à 995 K€).

Le montant des intérêts courus s'élève à 1 K€.

Le montant des dépôts et cautionnements versés par les locataires s'élève à 446 K€.

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	90 000 000	
Intérêts courus	1 210	
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**90 001 210**	**-**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**446 461**	**317 852**
TOTAL	**90 447 671**	**317 852**

ECHEANCIER 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"	1 210		90 000 000	90 001 210
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	**1 210**		**90 000 000**	**90 001 210**

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	90 000 000	
Autres emprunts		
Intérêts courus	1 210	
TOTAL	**90 001 210**	

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXES

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

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés se compose :

- des sommes dues aux fournisseurs pour 395 K€ ;
- des factures non parvenues pour 3 175 K€ ;
- des dettes fiscales pour 1 810 K€, comprenant la TVA collectée pour 728 K€ et la provision d'impôts sur les sociétés en Allemagne pour 330 K€ et aux Pays-Bas pour 753 K€ ;
- des dettes envers les associés pour 6 115 K€ qui correspondent à des rejets de dividendes, dont le dividende au 4ème trimestre 2022 pour 2 077 K€ ;
- des loyers constatés d'avance de locataires aux Pays-Bas pour 695 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	3 570 095	1 889 759
Etats et autres collectivités	1 810 743	1 093 415
Autres créditeurs	4 037 322	339 603
Dividendes	2 077 448	2 278 596
SOUS TOTAL	**11 495 607**	**5 601 373**
Produits constatés d'avance	694 815	592 463
TOTAL DES AUTRES DETTES	**12 190 422**	**6 193 836**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital

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

La prime d'émission est de 50 € jusqu'au 31 mars 2022.

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

Le nombre de parts au 31 décembre 2022 est de 1 280 045.

2. Prime d'émission

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

Sur l'exercice 2022 :

- Les frais d'acquisition d'actifs ont été imputés sur la prime d'émission conformément aux statuts pour 6 343 K€.
- Les commissions de souscriptions ont été imputées sur la prime d'émission conformément aux statuts pour 12 671 K€.

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

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice 2022 ni de sorties de composants.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 9 543 € après l'affectation du résultat 2021.

Après affectation du résultat de 2022, ce report à nouveau s'élèvera à 55 085 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 8 863 063 €.

Il a été distribué 4 acomptes pour un montant global de 8 817 521 €, soit 10,53 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2021, soit :

- Résultat de l'exercice 2021 = 5 070 044 €.
- Report à nouveau = 41 611 €.
- Acompte sur résultat versé = 5 102 112 €.
- Solde report à nouveau = 9 543 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI :

Résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice s'élèvent à 14 820 K€ au 31 décembre 2022, contre 7 989 K€ au 31 décembre 2021.

2. Charges facturées

Elles s'élèvent à 2 330 K€ et représentent la contrepartie des charges locatives qui ont été définies comme refacturables.

Le montant de 2 330 K€ se décompose en charges immobilières locatives pour 2 073 K€, refacturation de redditions de charges pour 257 K€.

3. Produits annexes

Ils s'élèvent à 0,3 K€ et concerne l'activité allemande.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de provision pour gros entretien de 179 K€ et une reprise de provision pour risque de 192 K€.

5. Charges immobilières

Le total s'élevant à 3 867 K€ se répartit comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 1 641 K€.
- Dépenses d'entretiens courants pour 743 K€.
- Charges d'impôts pour 628 K€.
- Impôts fonciers pour 388 K€.
- Prime d'assurance pour 255 K€.
- Dépenses de gros entretien pour 179 K€.
- Charges diverses pour 33 K€.

6. Dotation aux provisions pour gros entretien

Le montant de la dotation est de 246 K€ sur l'exercice 2022. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe I-A-2.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Faisant suite à la constatation d'une provision pour risques et charges afin d'appréhender l'impact financier du 2ème confinement et l'analyse de la situation des locataires sur l'année 2022, il a été doté un montant de 22 K€ au 31 décembre 2022.

8. Autres charges immobilières

Le montant des autres charges immobilières s'élève à 1 000 K€ :

- Honoraires property management pour 556 K€.
- Honoraires divers pour 444 K€.

9. Les charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 1 436 K€. Un détail des dettes financières est fourni à la note 10 de l'état du patrimoine.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 13 801 K€ correspondent aux commissions de souscriptions pour 12 671 K€ et aux frais d'étalement des emprunts pour 1 130 K€.

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

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2022 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 1 471 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés).
- Commission de souscription : 12 671 K€ (10 % des capitaux collectés).
- Commission sur arbitrage : 0€ (0,5% du prix de vente ajouté de 3% de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt).
- Commission de pilotage des travaux : 0€ (1% des travaux supérieurs à 100 K€).

12. Charges d'exploitation de la société

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 262 K€ :

- Honoraires divers : 187 K€.
- Honoraires CAC : 28 K€.
- Honoraires dépositaire : 28 K€.
- Honoraires expert immobilier : 14 K€.
- Honoraires d'avocats : 5 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Le montant des charges diverses d'exploitation s'élève à 1 426 K€ :

- Honoraires divers pour 5 K€.
- Rapport annuel, frais d'Assemblée et information associés : 111 K€.
- Publicité pour 11 K€.
- Frais bancaires pour 57 K€.
- Frais sur emprunt pour 1 223 K€.
- Frais de déplacements : 1 K€.
- Jetons de présence pour 12 K€.
- Frais juridiques pour 6 K€.

14. Dotations aux amortissements d'exploitation

La SCPI a supporté des frais liés à la mise en place de l'emprunt NATIXIS PFANDBRIEFBANK AG (cf 10 Dettes financières) dont 1 130 K€ sont étalés sur la durée de l'emprunt. L'étalement de ces frais a conduit à comptabiliser une charge pour 134 K€, le solde des frais restant à étaler au 31 décembre 2022 s'élève à 995 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'élève à 106 K€ faisant suite au placement de la trésorerie.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il ressort à 0,1 K€ au 31 décembre 2022 et correspond à des pénalités.

INFORMATIONS AU TITRES DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations réalisées avec les parties liées que celles faites avec PAREF Gestion détaillées au point 2 du paragraphe présentant le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

- Evolution par part des résultats financiers | 38
- Tableau de financement | 39
- Emploi des fonds | 40
- Évolution du capital | 40
- Évolution du prix de parts distribution | 40
- Évolution des conditions de cessions ou de retraits | 41
- Inventaire détaillé des placements immobiliers | 41
- Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles | 41
- Répartitions sectorielles et géographiques par valorisation des actifs | 42
- Répartitions locatives et géographiques en % du loyer courant des locataires | 42
- Tableaux transparisés en quote-part de détention | 43

4

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2019		2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%
➢ **REVENUS** [1]								
Recettes locatives brutes			7,77	98,05	14,55	99,88	20,12	99,39
Produits des participations contrôlées								
Produits financiers							0,12	0,61
Produits divers [2]			0,15	1,95	0,02	0,12	0,00*	0,00*
TOTAL REVENUS	**0,00**	**0,00**	**7,93**	**100,00**	**14,57**	**100,00**	**20,24**	**100,00**
➢ **CHARGES** [1]								
Commission de gestion			25,43	320,89	5,68	39,00	16,59	81,95
Autres frais de gestion [3]	1,75	1,00	- 24,23	- 305,70	- 3,74	- 25,64	- 14,05	- 69,40
Charges locatives et entretien du patrimoine			1,59	20,04	4,04	27,71	5,71	28,21
Charges financières							1,68	8,32
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**1,75**	**1,00**	**2,79**	**35,23**	**5,98**	**41,07**	**9,93**	**49,08**
➢ **AMORTISSEMENT NET**								
- patrimoine								
- autres								
➢ **PROVISIONS NETTES**								
- pour travaux			0,31	3,95	0,67	4,63	0,08	0,39
- autres					0,27	1,85	- 0,17	- 0,82
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**-**	**-**	**0,31**	**3,95**	**0,94**	**6,48**	**- 0,09**	**- 0,44**
TOTAL CHARGES	**1,75**	**1,00**	**3,11**	**39,18**	**6,93**	**47,55**	**9,84**	**48,64**
RESULTAT	**- 1,75**	**- 1,00**	**4,82**	**60,82**	**7,64**	**52,45**	**10,40**	**51,36**
Variation report à nouveau	- 1,75		0,80		0,14		- 0,13	
Variation autres réserves								
Revenus distribués (hors plus-values)			4,02		7,50		10,53	
Plus values distribuées								
Nombre de parts souscrites au 31.12	**309 841**		**676 250**		**788 248**		**1 280 045**	
NOMBRE DE PARTS EN JOUISSANCE MOYEN POUR L'EXERCICE	**41 746**		**373 30**		**663 313**		**852 620**	

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

*0,0003 € soit 0,0015 %

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

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

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

TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	31/12/2021	Variation	31/12/2022
Variation de capital, y compris prime d'émission	195 847 408	125 954 446	321 801 854
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession	5 070 044	3 793 019	8 863 063
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	41 611	-32 068	9 543
Variation des dettes à long terme	317 852	90 129 819	90 447 671
Variation des dettes à court terme	5 601 373	5 894 234	11 495 607
Dotations nettes aux provisions	1 335 555	-998 060	337 495
TOTAL DES RESSOURCES	**208 213 843**	**224 741 391**	**432 955 234**
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	151 413 226	171 608 148	323 021 374
Commission de souscription	18 559 683	12 671 108	31 230 791
Frais d'acquisition	8 438 178	6 343 084	14 781 262
Frais de constitution	9 327		9 327
Variation des valeurs réalisables	14 431 239	-2 453 514	11 977 725
Fonds de remboursement			
Dividendes	5 102 112	3 715 409	8 817 521
TOTAL DES EMPLOIS	**197 953 765**	**191 884 235**	**389 838 000**
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	**10 260 078**	**32 857 155**	**43 117 233**
Passif exigible	- 5 601 373	- 5 894 234	- 11 495 607
Variation des valeurs réalisables	14 431 239	- 2 453 514	11 977 725
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	**19 089 944**	**24 509 407**	**43 599 351**

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

EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	195 847 408	125 954 446	321 801 854
+ Cessions d'immeubles			
+ Plus ou Moins values des cessions			
+ Ecart de réévaluation et autres réserves			
+ Financements			90 000 000
- Commission de souscription	- 18 559 683	- 12 671 108	- 31 230 791
- Achats d'immeubles	- 151 413 226	- 171 608 148	- 323 021 374
- Frais d'acquisition	- 8 438 178	- 6 343 084	- 14 781 262
- Divers (frais de constitution)	- 9327		- 9 327
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	**17 426 994**	**- 64 667 894**	**42 759 100**

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	61 968 200	76 155 833	309 841	1 473	6 496 558	250
2020	135 250 000	91 557 250	676 250	3 140	9 172 975	250
2021	157 649 600	28 084 825	788 248	3 633	2 890 350	250
2022	256 009 000	127 920 338	1 280 045	5 845	12 671 108	260

ÉVOLUTION DU PRIX DE PARTS DISTRIBUTION

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

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

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

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date d'acquisition	Surface (m²)	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
DÜREN	Nikolaus-Otto-Str. 2, 52351 Düren	08/02/2020	11 950	11 642 506		11 637 906	
HANOVRE	Industrieweg 29, 30179 Hannover	29/04/2020	12 811	7 772 053		7 739 105	
TORGAU	Außenring, 04860 Torgau	25/06/2020	26 265	35 039 127		35 009 813	
FÜRTH	Gabelsbergerstraße 1, 90762 Fürth	05/05/2021	11 522	28 218 891		28 211 626	
MAASSLUIS	Koningshoek 92, 3144BA Maassluis	05/05/2021	20 091	47 662 406		47 581 495	
GIENGEN	Riedstrasse 40, 89537 Giengen an der Brenz	01/09/2021	13 592	21 287 201		21 233 282	
RHEINFELDEN	Schildgasse 28-30, 78618 Rheinfelden	03/03/2022	18 542	36 406 410			
BEDBURG	Bahnhofstrasse 15, 50181 Bedburg	03/03/2022	13 072	30 388 837			
NAILA	Kronacher Straße 129-131, 95119 Naila	30/03/2022	3 565	6 815 646			
WEITERSTADT	Max-Planck-Straße 6, 64331 Weiterstadt	07/11/2022	4 222	11 047 010			
PIJNACKER	Ackershof, Raadhuisplein, 02641 Pijnacker	29/11/2022	6 744	21 117 174			
REGENSBURG	Frankenstraße 2c, 93059 Regensburg	02/12/2022	12 016	12 160 170			
OLPE	In der Trift 17,57462 Olpe	31/12/2022	8 922	13 876 521			
GÖPPINGEN	Heininger Straße 26, 73037 Göppingen	31/12/2022	13 482	27 387 425			
ANKLAM	Rodulf-Diesel- Straße 1, 17389 Anklam	31/12/2022	5 631	6 400 000			
HOLLEBEN	Ernst-Thälmann-Straße 102b, 06179 Holleben	31/12/2022	1 139	2 800 000			
BLANKENFELDE-MAHLOW	Zossener Damm 1c, 15827 Blankenfelde-Mahlow	31/12/2022	1 137	3 000 000			
TOTAL			**184 704**	**323 021 374**	**338 960 000**	**151 413 227**	**174 285 000**

*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 (m²)	Valeur vénale	
		Retail Park	Centres commerciaux
Bade Wurtemberg	45 616	24,8%	
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	33 944	17,1%	
Bavière	27 103	5,4%	8,9%
Saxe	26 265		14,0%
Hesse	4 222	3,3%	
Basse Saxe	12 811	2,7%	
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	5 631	1,9%	
Brandebourg	1 137	0,9%	
Saxe-Anhalt	1 139	0,8%	
Pays Bas	26 835		20,1%
TOTAL	**184 704**	**57,1%**	**42,9%**

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES PAR VALORISATION DES ACTIFS

	Surface (m²)	Valo. HD 2022		Valo. HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Bade Wurtemberg	45 616	85 081 036	84 000 000	21 233 282	22 600 000
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	33 944	55 907 864	58 000 000	11 637 906	13 900 000
Bavière	27 103	47 194 705	48 500 000	28 211 626	31 400 000
Saxe	26 265	35 039 127	47 300 000	35 009 813	48 700 000
Hesse	4 222	11 047 010	11 300 000		
Basse Saxe	12 811	7 772 053	9 300 000	7 739 105	9 600 000
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	5 631	6 400 000	6 500 000		
Brandebourg	1 137	3 000 000	3 100 000		
Saxe-Anhalt	1 139	2 800 000	2 800 000		
Pays Bas	26 835	68 779 579	68 160 000	47 581 495	48 085 000
TOTAL	**184 704**	**323 021 373**	**338 960 000**	**151 413 226**	**174 285 000**

RÉPARTITIONS LOCATIVES ET GÉOGRAPHIQUES EN % DU LOYER COURANT DES LOCATAIRES

	Surface (m²)	Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Restauration	Habillement	Autre
Bade Wurtemberg	45 616	10,3 %	79,7 %	2,5 %		3,5 %	4,1 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	33 944	41,0 %	56,4 %				2,5 %
Bavière	27 103	26,0 %	24,6 %	8,2 %	1,7 %	17,8 %	21,7 %
Saxe	26 265	28,3 %	20,0 %	9,4 %	5,8 %	18,4 %	18,1 %
Hesse	4 222	100,0 %					
Basse Saxe	12 811		100,0 %				
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	5 631	46,0 %	32,1 %				21,9 %
Brandebourg	1 137	100,0 %					
Saxe-Anhalt	1 139	100,0 %					
Pays Bas	26 835	30, 7%		11,1 %	3,1 %	32,2 %	23,0 %
TOTAL	**184 704**	**29,5 %**	**35,1 %**	**5,9 %**	**1,8 %**	**14,3 %**	**13,4 %**

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	184 704	184 704
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	319 131 200	319 131 200
Valeurs estimées du patrimoine (€)	338 960 000	338 960 000

Financements mis en place

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

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	14 820 571		14 820 571
Charges non récupérables	- 1 000 111		- 1 000 111
Travaux non récupérables et gros entretien	- 1 603 483		- 1 603 483
Impact des douteux	142 240		142 240
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	- 341 452		- 341 452
Autres charges d'exploitation	- 1 823 488		- 1 823 488
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	- 1 436 191		- 1 436 191
Autres charges financières			
Produits financiers	105 785		105 785
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	- 808		- 808

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

5

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter leur rapport pour Novapierre Allemagne 2. L'assemblée générale du 20 juin 2023 sera la quatrième assemblée générale d'approbation des comptes de notre SCPI.

Nous nous sommes réunis à quatre reprises au cours de l'année 2022 : le 22 mars, le 28 juin, le 13 septembre et le 9 décembre. L'objectif de ces réunions est d'avoir tout au long de l'année la vision la plus complète possible de la vie de notre SCPI, notamment en ce qui concerne le rythme de la collecte, les projets d'investissement ainsi que les perspectives de distribution. Nous remercions la société de gestion qui s'est attachée à conduire ses travaux en bonne intelligence avec le Conseil de Surveillance, tant en mettant à sa disposition l'ensemble des éléments nécessaires à l'exercice de sa mission qu'en répondant à ses interrogations lors de nos séances de travail. De fait, votre Conseil a pu donner un avis consultatif en vue de préserver les intérêts à moyen et long terme des associés.

Pour autant, Novapierre Allemagne 2 a traversé l'année 2022 de façon satisfaisante, pour plusieurs raisons :

- L'économie Outre-Rhin a poursuivi sa croissance, en dépit des prévisions initiales. Le marché de l'investissement immobilier commercial allemand a certes été moins dynamique que les années précédentes mais le niveau des investissements est néanmoins resté supérieur à sa moyenne décennale.
- La collecte a été particulièrement dynamique, atteignant un niveau record de près de 127 M€. Cette dernière, complétée par une dette de 90 M€ sur 7 ans à taux fixe, contractée avant la forte remontée des taux du T4 2022, elle nous a permis de déployer plus de 170 M€ sur 10 actifs en Allemagne et 1 aux Pays-Bas, sous la forme de « *retail parks* » hébergeant des commerces essentiels et des enseignes de renom. Les investissements réalisés en 2022 ont permis de doubler la taille de la SCPI tout en augmentant la granularité du portefeuille.
- Notre patrimoine, investi majoritairement en commerces essentiels (alimentaire, bricolage…) s'est avéré particulièrement résilient, comme en témoigne le taux d'occupation financier (TOF) de 98,5 %.

Ces différents facteurs ont permis, dans un marché baissier et un environnement économique compliqué, de limiter la baisse de la valeur d'expertise de notre patrimoine à seulement 1,5 %. Le prix de souscription de votre SCPI reste cependant encore sensiblement inférieur à sa valeur de reconstitution, ce qui est un gage de sécurité pour les porteurs de parts.

Notre SCPI a servi un dividende net de 10,53 €, soit un taux de distribution de 4,50 % brut avant impôt allemand. A cela, s'est ajouté une revalorisation du prix de part de 4,00 % qui a porté la performance globale de Novapierre Allemagne 2 à 8,50 % pour l'année 2022.

Pour 2023, votre Conseil de Surveillance demeurera attentif à la qualité des actifs ciblés ainsi qu'au maintien d'un taux d'endettement à un niveau raisonnable (26,6 % au 31/12/2022).

Le 22 juin 2023, notre Assemblée Générale se tiendra en présentiel. Vous pouvez donc y participer directement si vous le souhaitez, mais aussi par voie électronique ou par correspondance.

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

Bien cordialement à chacune et chacun d'entre vous,

Pour votre Conseil de Surveillance,

Olivier Giorgetta


KONINGSHOEK
KONINGSHOEK
KONINGSHOEK
P1
Hoogvliet
Welkom!
Welkom!

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels – Exercice clos le 31 décembre 2022 | 50
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 52

6

Torgau

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 « Etat du Patrimoine - Placements immobiliers » des règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2023

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 2022)

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

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

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 11% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2022, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 1 471 084,35 € 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 2022, 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 2022, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 12 671 108 € 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 2022, 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 2022, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



Rheinfelden

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

- Résolutions à titre ordinaire | 56

7

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes et du rapport du Conseil de surveillance sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte des conclusions desdits rapports et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

TROISIÈME RÉSOLUTION

QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF Gestion de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

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

Résultat au 31/12/2022	**8 863 063 €**
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	9 543 €
Résultat distribuable au 31/12/2022	8 872 606 €
Distribution 2022	8 817 521 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**55 085 €**

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 10,40 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2022 et arrêté à 10,53 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR COMPTABLE

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2022 à :

La valeur comptable	**275 835 558 € soit 215,49 € par part**

SIXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DE LA VALEUR DE REALISATION ET DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

La valeur de réalisation	**291 410 032 € soit 227,66 € par part**
La valeur de reconstitution	**348 269 369 € soit 272,08 € par part**

SEPTIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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



NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
853 026 821 RCS Paris
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°19-19 en date du 20 août 2019
SCPI gérée par PAREF Gestion

PAREF Gestion
Société de Gestion de Portefeuille
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86
www.paref-gestion.com
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 NAL2 2022/1