

---

**RAPPORT ANNUEL**

**2019**







## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre jeune SCPI a connu sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 une forte collecte et vous êtes déjà, au 31 décembre 2019, 1 473 associés présents au capital de Novapierre Allemagne 2, totalisant une capitalisation de 77,5 M€.

Novapierre Allemagne 2 investit dans le commerce de proximité en Allemagne, un des secteurs les plus solides d'Allemagne, et vous permet de diversifier votre épargne en investissant dans la première économie de la zone européenne.

Le rapide développement de votre SCPI s'est déroulé en 2019 dans un contexte macro-économique allemand positif avec une croissance du PIB de 0,5 %.

Sur le marché de l'investissement immobilier allemand, 2019 a été une année record enregistrant un total de 67,5 Mds€ d'investissement, dont plus de 10,1 Mds€ investis dans les actifs commerciaux.

C'est dans ce contexte compétitif que votre SCPI a pu finaliser une première signature pour la promesse d'acquisition de son premier actif situé à Düren en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et prendre des positions sur d'autres opportunités d'investissement.

L'irruption du COVID-19 en Europe et la situation économique et financière en tension au niveau mondial (chute du cours du pétrole et des principales bourses mondiales) rendent difficile les prévisions pour 2020 concernant les marchés immobiliers, y compris en Allemagne pour le secteur des actifs commerces. Mais la gestion de la crise sanitaire en Allemagne s'est traduite par un confinement moins strict et une réouverture rapide des unités de commerces de moins de 800 m<sup>2</sup>. Les Retail Parks comme sous-classe d'actif retail pourraient être moins impactés grâce à leur offre de proximité et de grande consommation, mais cela reste encore difficilement prévisible à ce stade.

Dans ce contexte, votre société de gestion continuera de déployer le capital de votre SCPI, pour la construction d'un portefeuille immobilier de qualité et résilient.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de votre premier rapport annuel.

Anne SCHWARTZ  
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE  
Directeur Commercial



## **SOMMAIRE**

*SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE  
16 JUIN 2020*

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2019</b>	<b>3</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	<b>4</b>
Rapport de conjoncture	4
Rapport immobilier	5
Rapport administratif et financier	6
Vie sociale	8
<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019</b>	<b>9</b>
État du patrimoine	9
Variation des capitaux propres	10
Hors bilan	10
Compte de résultat	11
<b>ANNEXE AUX COMPTES</b>	<b>12</b>
Règles et méthodes comptables	12
État du patrimoine	12
Variation des capitaux propres	13
Compte de résultat	14
<b>TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>15</b>
Résultat par part	15
Tableau de financement	16
Évolution du capital	16
Prix et distribution sur valeur de marché	16
Marché secondaire des parts	16
<b>RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>17</b>
I. Composition et désignation des membres	17
II. Fonctionnement du conseil de surveillance	18
III. Pouvoirs du conseil de surveillance	19
IV. Déontologie	20
V. Responsabilité - Révocation	21
VI. Relations du conseil de surveillance avec la société de gestion	21
VII. Défraiements	21
VIII. Modification du règlement	21
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>22</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>23</b>
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019	23
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	25
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	<b>26</b>
<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS</b>	<b>27</b>
Résolutions à titre ordinaire	27
Résolutions à titre extraordinaire	28



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2019

## SCPI

---

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### PRÉSIDENT

PARIS REALTY FUND (« PAREF ») représentée par Antoine ONFRAY

#### MEMBRES

Olivier GIORGETTA

MCO PARTICIPATIONS représentée par Edouard MICHOT

PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Guillaume MASSET

Annabelle ROCAT

Lorraine SERYJOL-GARROS

Fabienne VONFELT

Échéance du mandat du Conseil de surveillance : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

### ■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Patrice MOROT

Fin de mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

### ■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP REAL ESTATE EVALUATION

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

### ■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

## SOCIÉTÉ DE GESTION

---

### ■ PAREF GESTION

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (mixte), conformément aux articles 25, 26 et 27 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 2019. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Nous soumettrons in fine à votre approbation différentes résolutions à titre extraordinaire résumées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.

## ■ RAPPORT DE CONJONCTURE

### MARCHÉ ALLEMAND

L'Allemagne, qui dépend fortement de ses exportations, a été touchée fin 2019 par le ralentissement économique mondial et par la hausse de l'incertitude sur les marchés liés notamment au Brexit.

La croissance allemande était de 0 % au T4 2019 (- 0,2 % par rapport au T3 2019). Les chances que la croissance reprenne début 2020 se réduisent à mesure que l'épidémie du coronavirus se développe et pourrait impacter la consommation des ménages.

### 2019 : UNE ANNÉE RECORD SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ALLEMAND

Le montant d'investissements sur le marché immobilier allemand au 4<sup>ème</sup> trimestre a atteint 29 Mds€, soit un total de 67,5 Mds€ sur 2019, ce qui représente une hausse de 5 % par rapport à l'année 2018. En particulier, le dernier trimestre 2019 a enregistré une activité particulièrement forte : 43 % de l'investissement annuel a été réalisé durant les trois derniers mois de 2019. De nombreuses transactions majeures ont été conclues : Am Tucherpark à Munich a été vendu à Commerz Real et Hines pour 1 Mds€.

Les investisseurs continuent de se concentrer dans les grandes villes allemandes. 42 Mds€ ont été investis à Berlin, Dusseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Cologne et Stuttgart, soit 62 % de l'investissement total.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

Plus de 10,1 Mds€ ont été investis dans des actifs commerciaux au cours de 2019, soit une baisse de 4 % par rapport à la même période en 2018, principalement due à la baisse des montants investis dans les commerces de centre-ville.

Les retails parks demeurent la sous-classe d'actif dominante, avec 44 % des transactions (soit une hausse de 1 % par rapport à 2018), suivis par les commerces de centre-ville (28 %, soit une baisse de 9 points) et les centres commerciaux (17 %).

Comme en 2018, la répartition entre les transactions individuelles et les transactions de portefeuilles reste équilibrée avec 49 % de transactions de portefeuilles et 51 % de transactions individuelles.

Les principaux investisseurs Retail en 2019 sont des fonds spéciaux/ouverts, qui représentent 33 % des volumes investis, ce qui correspond à un montant d'investissement de 3,3 Mds€, tandis que les vendeurs sont principalement des fonds cotés (20 %) et des asset/fund managers (20 %).

### PRÉVISIONS 2020

L'irruption du COVID-19 en Europe et la situation économique et financière en tension au niveau mondial (chute du cours du pétrole et des principales bourses mondiales) rend difficile les prévisions concernant l'immobilier et le retail en Allemagne.

En raison des mesures de confinement adoptées par la plupart des pays européens, on observe un certain attentisme de la part des acteurs sur le marché sans toutefois qu'à ce stade cela ait un effet immédiat visible sur les loyers et les taux.

La fermeture en Allemagne des commerces non essentiels, pour une période d'au moins 4 semaines, risque d'affecter le secteur du retail. En raison du manque de visibilité sur l'évolution de la situation, l'impact sur ce secteur reste difficilement chiffrable à ce stade.

## ■ RAPPORT IMMOBILIER

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Ce 2<sup>ème</sup> millésime de Novapierre Allemagne a été un grand succès.

Novapierre Allemagne 2, qui investit dans le commerce de proximité en Allemagne, un des secteurs les plus solides d'Allemagne, vous permet de diversifier votre épargne en investissant dans la première économie de la zone européenne.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 est marqué par la première signature d'une promesse concernant un actif d'un montant de 11,5 M€ Hors Droits. Cet actif est situé à Düren, ville du land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et se trouve à 37 km du centre de Cologne. Loué à OBI, le plus grand détaillant de bricolage en Europe, il représente une superficie de 11 950 m<sup>2</sup>. Le transfert de cet actif devrait intervenir lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

### 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.

En outre, Novapierre Allemagne 2 s'impose dans tous les cas de faire procéder à une première expertise avant toute acquisition, afin de sécuriser les acquisitions, confortant ainsi les estimations faites indépendamment par la société de gestion.

Lors de l'assemblée générale constitutive de la SCPI du 3 juin 2019, le candidat BNP REAL ESTATE EVALUATION a été désigné en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq exercices.

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) intégrant des personnes indépendantes de la gestion en charge de déterminer l'évaluation de l'ensemble des lignes en portefeuille lors du calcul de chaque valeur liquidative.

La SCPI ne détient pas d'actifs immobiliers au 31/12/2019. Par conséquent, aucune campagne d'évaluation n'est intervenue.

### POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, SCPI de type « classique » a pour objectif de se constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins, de commerces, de centres commerciaux ;

Les biens immobiliers sur lesquels porte la politique d'investissement de la SCPI sont majoritairement situés en

Allemagne. La Société ne s'interdit pas d'investir dans d'autres Etats de la zone euro.

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

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

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

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

### SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, la SCPI ne détenant pas encore d'actif immobilier, aucune information n'est disponible.

### ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2020

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en Europe pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

## ■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

### VARIATION DU CAPITAL

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

SCPI à capital variable, Novapierre Allemagne 2 fait varier son capital de manière permanente, entre un minimum égal

à 90 % du capital effectif en début d'exercice et un maximum égal au capital statutaire fixé à 200 000 000 € par l'Assemblée Générale des Associés du 3 juin 2019 soit 1 000 000 parts de 200 € de nominal.

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 4 900 parts à 309 841 parts soit une hausse de 304 941 parts, par émission de 304 981 parts et l'annulation de 40 parts.

### MARCHÉ DES PARTS

#### MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2019, aucune part n'a été enregistrée au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

### CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
III	4 900	99 180	0	0	104 080	527
IV	104 080	205 801	0	40	309 841	1 473

### MARCHE SECONDAIRE

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2019.

### 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 2019, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

### ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	69 605 915	225
Valeur de réalisation (2)	69 605 915	225
Valeur de reconstitution (3)	77 339 905	250

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2019. 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 après approbation par l'assemblée générale 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 225 € et 275 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription est fixé à 250 € depuis le 18 septembre 2019. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

<b>Report à nouveau après affectation du résultat 2018</b>	<b>0</b>
<b>Résultat 2019</b>	<b>- 51 702</b>
Acompte sur distribution	
<b>Affectation du résultat 2019</b>	<b>- 51 702</b>
<b>Report à nouveau au 31/12/2019 après affectation du résultat</b>	<b>- 51 702</b>

## 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"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée. La Société de Gestion tient à la disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises par l'article 22 de la Directive.

### MONTANT DE LA RÉMUNÉRATION DE PAREF GESTION

Conformément aux statuts, PAREF Gestion a perçu 6 497 K€ en commission de souscription (10 % HT maximum du prix de souscription) et 0 € en commission de gestion (11 % HT des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés).

### MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 28 personnes bénéficiaires en 2019 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 18 Equivalent Temps Plein, s'est élevé à 1 216 553 euros. Ce montant se décompose comme suit :

#### Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

964 714 euros, soit 80 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

#### Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice :

142 476 euros, soit 15 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Uniquement les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

### Montant total des rémunérations périphériques (tickets restaurants, mutuelle, prévoyance) sur l'exercice :

109 363 euros, soit 5 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice. Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Directeur Général, le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI) les Gérants, les Directeurs de pôles (commercial, investissement et gestion).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) en 2019 versées à ces catégories de personnel (5 personnes), dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés s'élève à 425 825 euros.

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

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, PAREF Gestion s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

### Les contrôles se répartissent en trois niveaux de contrôle :

Les contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau (opérationnels) réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles de la Société de Gestion.

Les contrôles permanents de 2<sup>ème</sup> niveau réalisés par le RCCI, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'AMF) qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformité Contrôle Interne et au Conseil d'administration de PAREF Gestion ;

Les contrôles périodiques de 3<sup>ème</sup> niveau assurés par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le Comité des Risques de la société de gestion assure quant à lui le suivi des risques liés à la gestion des FIA.



## FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2019 sont de - 0,96 euros pour une part.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, le montant à déclarer pour une part est de - 1,75 euros.

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

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

L'expert externe en évaluation, désigné pour une durée de cinq ans conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et à l'article 24 des statuts de la SCPI, a pour mission de sécuriser les valeurs données aux actifs immobiliers détenus par la SCPI. L'ensemble du patrimoine locatif de la SCPI fait l'objet d'une expertise au moins tous les cinq ans et cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation. Lors de l'assemblée générale constitutive de la SCPI du 3 juin 2019, le candidat BNP REAL ESTATE EVALUATION a été désigné en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq exercices.

### DÉPOSITAIRE

Le dépositaire a pour mission la garde des actifs de la SCPI, le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion et le suivi des flux de liquidités de la SCPI. Société Générale Securities Services a été désigné en qualité de dépositaire, pour une durée indéterminée, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI. Dans le cadre de l'assemblée générale annuelle, la société de gestion soumettra à votre décision la ratification de la désignation de ce dépositaire.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Lors de l'assemblée générale constitutive de la SCPI du 3 juin 2019 :

- la société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT représentée par Eric Bulle a été nommée en qualité de commissaire aux comptes titulaire, et
- Monsieur Patrice MOROT a été nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant, chacun pour une durée de six exercices, conformément à l'article 23 des statuts de la SCPI.



# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

## ■ ÉTAT DU PATRIMOINE

	Note	31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>			
► <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>			
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)			
Amortissements droits réels			
Concessions			
Amortissements concessions			
Construction sur sol d'autrui	1		
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	1		
Terrains et constructions locatives			
Immobilisations en cours			
► <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			
Gros entretiens	2		
Provisions pour risques et charges			
► <b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>			
Immobilisations financières contrôlées	3		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées			
Provisions pour risques et charges			
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I</b>		-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Immobilisations financières non contrôlées	4		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées			
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II</b>		-	-
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>			
Actifs immobilisés			
Associés capital souscrit non appelé	5	105 500	105 500
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)			
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations			
► <b>CRÉANCES</b>			
Locataires et comptes rattachés			
Autres créances	6	3 143 174	3 143 174
Provision pour dépréciation des créances			
► <b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>			
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	7	68 641 573	68 641 573
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III</b>		<b>71 890 247</b>	<b>71 890 247</b>
<b>PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
► <b>DETTES</b>			
Dettes financières	8		
Dettes d'exploitation	9	- 2 284 332	- 2 284 332
Dettes diverses			
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV</b>		<b>-2 284 332</b>	<b>-2 284 332</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>			
Charges constatées d'avances			
Produits constatés d'avance			
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V</b>			-
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>69 605 915</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>69 605 915</b>



## ■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	06/08/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2019 Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>	<b>1</b>				
Capital souscrit				61 883 800	61 883 800
Capital en cours de souscription				84 400	84 400
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	<b>2</b>				
Primes d'émission ou de fusion				14 166 533	14 166 533
Primes d'émission en cours de souscription				21 100	21 100
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion				- 6 498 216	- 6 498 216
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>3</b>				
<b>RÉSERVES</b>					
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>4</b>				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>5</b>			- 51 702	- 51 702
<b>ACOMPTÉ SUR DISTRIBUTION</b>	<b>5</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		-	-	<b>69 605 915</b>	<b>69 605 915</b>

## ■ HORS BILAN

	31/12/2019	06/08/2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
	-	-

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
► <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transfert de charges immobilières		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I</b>		-
► <b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II</b>		-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)</b>		-
► <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1	6 496 558
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I</b>		<b>6 496 558</b>
► <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la société de gestion	2	- 6 496 558
Charges d'exploitation de la société	3	- 34 908
Diverses charges d'exploitation	4	- 16 794
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances d'exploitation		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II</b>		<b>- 6 548 260</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)</b>		<b>- 51 702</b>
► <b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I</b>		-
► <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II</b>		-
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)</b>		-
► <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I</b>		-
► <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II</b>		-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)</b>		-
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>- 51 702</b>



## ANNEXE AUX COMPTES

### ■ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 7 juillet 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 hors bilan.

### ■ 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 règlement ANC n°2016-03. Les placements immobiliers tels que mentionnés à l'article 121-10 du règlement ANC n°2016-03, 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. Comme le prévoit le plan comptable des SCPI et conformément aux statuts de votre société, certains frais d'acquisition d'immobilisations locatives sont imputés sur la prime d'émission.

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

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

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

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

La SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 n'a pas acquis d'immeuble au 31/12/2019.

##### 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'entretien sont immobilisés, les dépenses d'entretiens inférieures à 5 K€ sont passées en charges immobilières.

Aucune provision n'a été comptabilisée au 31/12/2019, la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 ne détenant pas d'actifs.

##### 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 OPCV.

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2019.

## 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.

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2019.

## AUTRES CRÉANCES

	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	1 306 480
Syndics	
Autres débiteurs	1 836 694
Charges constatées d'avance	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 143 174</b>

### 7. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires pour 69 M€.

### 8. Dettes financières

À la clôture de l'exercice 2019, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI.

## AUTRES DETTES

	31/12/2019
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	2 284 332
Etats et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Dividendes	-
Produits constatés d'avance	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>2 284 332</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES

#### 1. Capital et prime d'émission souscrit

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

Sur l'exercice 2019, 309 881 parts ont été souscrites, 40 parts sont sorties dont 0 parts de retraits et 40 parts de repentir.

Les frais de constitution pour 1 658 € ont été imputés sur la prime d'émission conformément aux statuts (Article 12).

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### 5. Associés capital souscrit non appelé

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 soit 422 parts à 250 €.

### 6. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3 143 K€ est constitué :

- de la TVA déductible générée sur les frais d'exploitation, dont les commissions de souscriptions,
- d'une promesse sur un actif à DUREN dont l'acte sera signé en 2020,
- des souscriptions à l'encaissement pour 603 K€.

### 9. Autres dettes et comptes de régularisation

Les fournisseurs et comptes rattachés se composent de la commission de souscription de PAREF Gestion du mois de décembre 2019 pour 2 151 K€ ainsi que des factures non parvenues pour 125 K€.

#### 2. Capital et prime d'émission en cours

Il s'agit des souscriptions reçues en fin d'année et financées par des crédits bancaires non débloqués au 31 décembre 2019.

Concernant le prélèvement sur la prime d'émission, si les statuts de la S.C.P.I. 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 ont été prélevés 6 497 K€ de commission de souscription.

### 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 2019.

### 4. Report à nouveau

Il n'existe pas de report à nouveau au 31 décembre 2019, la société ayant été créée le 6 août 2019.

## ■ 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

Le résultat de l'activité immobilière est à néant. Il n'y a pas de revenus locatifs.

À la clôture de l'exercice, aucun actif n'ayant été acquis sur l'exercice 2019.

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

#### 1. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 6 497 K€ se décomposent en commission de souscription.

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

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2019 diverses commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 0 € (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 6 497 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)

### 5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à - 51 702 €, Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2019.

- Commission sur arbitrage : 0 € (de 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€)

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

Les charges d'exploitation sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 13 K€, du dépositaire pour 5 K€, de juridique pour 1 K€, de rapport annuel pour 7 K€, de frais de tenue d'assemblée pour 2 K€ et de publicité pour 7 K€.

### 4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les services bancaires et de caution bancaire pour 17 K€.

### RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

### RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

### INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 2 ci-avant.

### ÉVÈNEMENTS POST CLOTÛRE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Novapierre Allemagne 2, les événements liés à la crise sanitaire pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

### ■ RÉSULTAT PAR PART \*

	2019	
	€	%
<b>► REVENUS (1)</b>		
Recettes locatives brutes		
Produits des participations contrôlées		
Produits financiers		
Produits divers (2)		
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>
<b>► CHARGES (1)</b>		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion (3)	1,75	100,00 %
Charges locatives et entretien du patrimoine		
Charges financières		
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1,75</b>	<b>100,00 %</b>
<b>► Amortissement net</b>		
- patrimoine		
- autres		
<b>► Provisions nettes</b>		
- pour travaux		
- autres		
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1,75</b>	<b>100,00 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 1,75</b>	<b>-100,00 %</b>
Variation report à nouveau	- 1,75	
Variation autres réserves		
Revenus distribués		
<b>Nombre de parts au 31.12</b>		<b>309 841</b>
<b>Nombre de parts moyen pour l'exercice</b>		<b>29 530</b>

\* 5 derniers exercices

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

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

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

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



## ■ TABLEAU DE FINANCEMENT

	06/08/2019	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission		76 155 833	76 155 833
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession		-51 702	-51 702
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves			
Variation des dettes à long terme			
Variation des dettes à court terme		2 284 332	2 284 332
Dotations nettes aux provisions			
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>0</b>	<b>78 388 463</b>	<b>78 388 463</b>
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions			
Commission de souscription		6 496 558	6 496 558
Frais d'acquisition			
Frais de constitution		1 658	1 658
Variation des valeurs réalisables		3 248 674	3 248 674
Fonds de remboursement			
Dividendes			
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>0</b>	<b>9 746 890</b>	<b>9 746 890</b>
<b>DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>0</b>	<b>68 641 573</b>	<b>68 641 573</b>
Passif exigible		-2 284 332	-2 284 332
Variation des valeurs réalisables		3 248 674	3 248 674
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours		1 234 109	1 234 109
<b>DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>70 840 024</b>	<b>70 840 024</b>

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

## ■ ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année (31/12)	Capital nominal 200 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération 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

## ■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Année	Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché *	Report à nouveau par part au 1 <sup>er</sup> janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2019	250	225	NA	NA	- 0,17

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

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Parts retirées		Demandes en suspens	Délai moyen d'exécution	Rémunération du gérant sur les cessions
	Nombre	% des parts en circulation			
2 019	0	0	0	15 jours	0



# RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 a été adopté par le Conseil en date du 5 décembre 2019. Cette adoption sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 16 juin 2020.

Le présent règlement intérieur (le « Règlement »), élaboré par la Société de Gestion de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, société civile de placement immobilier à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 798 920 427, dont le siège social est sis 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS, a été approuvé par le Conseil de Surveillance du 5 décembre 2019.

Le Règlement a pour objet de présenter et décrire les principales règles et modalités de fonctionnement propres au Conseil de Surveillance de la SCPI NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 (la « SCPI ») notamment dans les domaines suivants :

- Composition et désignation des membres
- Fonctionnement
- Pouvoir
- Déontologie et responsabilité
- Rémunération

Il a pour objectif :

- d'assister les membres du Conseil de Surveillance dans l'exécution de leur mandat sans pour autant avoir la prétention d'être exhaustif ni de contenir l'ensemble de la réglementation ;
- de rappeler aux membres du Conseil de Surveillance leurs différents droits et devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions. Conformément aux statuts, le Règlement définit les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, sa composition, les modalités de nomination des nouveaux membres et du président ou de leur renouvellement, ainsi que le nombre maximum de leurs mandats dans les conseils de surveillance de SCPI (en ce inclus les SCPI qui ne seraient pas gérées par la Société de Gestion). Le Règlement mentionne également les incompatibilités et les conflits d'intérêt entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires et le rôle des membres du Conseil de Surveillance.

Le Règlement traite de la participation au Conseil de Surveillance, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des documents relatifs à la gestion de la SCPI et de l'établissement des procès-verbaux.

En cas de contradiction entre le Règlement et les statuts de la SCPI, les stipulations des statuts de la SCPI prévaudront sur celles du Règlement.

## I. COMPOSITION ET DÉSIGNATION DES MEMBRES

Le Conseil de Surveillance se compose, conformément aux statuts, de 7 à 12 membres maximum nommés parmi les associés de la SCPI. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du ou des membres du Conseil concerné(s).

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des Associés avant l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du Conseil de Surveillance. Les candidatures recueillies par la Société de Gestion seront soumises au vote des Associés dans le cadre d'une résolution unique. Seuls seront pris compte pour la désignation des membres du Conseil de Surveillance les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, à l'exclusion de tout autre.

Aux termes de la réglementation, toute procuration ne permet pas de participer au vote de la résolution portant sur la nomination de membres du Conseil. La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulant le nom des membres sortants souhaitant le renouvellement de leur mandat et les candidatures reçues par la Société de Gestion de la part des nouveaux candidats. Sont précisés pour chacun d'entre eux : leurs nom, prénom, âge, références professionnelles et nombre de parts dans le capital de la SCPI, ainsi que le nombre et la liste des mandats de membres de Conseil de Surveillance qu'ils occupent dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. Le candidat joint au dossier de candidature une attestation sur l'honneur quant à l'exhaustivité et à la véracité des informations transmises.

En cours de mandat, par suite de vacance, décès ou démission, le Conseil de Surveillance peut procéder à des nominations à titre provisoire par cooptation. Les cooptations doivent être ratifiées par la plus proche Assemblée Générale Ordinaire à venir. La durée du mandat d'un membre coopté est limitée à celle restant à courir du mandat du membre qu'il remplace. Une personne morale associée de la SCPI peut devenir membre du Conseil de Surveillance et, dans ce cas, désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations. Ce représentant encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, et ce sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à l'occasion de toute Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI.



## ■ II. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### A. LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Conditions d'éligibilité

Les membres du Conseil de Surveillance doivent être porteurs de parts depuis au moins deux (2) ans, posséder au minimum 20 (vingt) parts et ne pas être âgés de plus de 75 (soixante-quinze) ans au jour de leur élection ou de leur renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

#### 2) Cumul de mandats de membre de Conseils de Surveillance dans des SCPI

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère). S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.

#### 3) Mandats successifs des membres du Conseil de Surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles dans la limite de deux mandats.

### B. PRÉSIDENCE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Election du Président

Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président. Il est rééligible. Le Conseil de Surveillance peut le révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

#### 2) Compétences du Président

Le Président du Conseil de Surveillance est compétent pour :

- diriger les débats lors des séances du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion,
- s'exprimer au nom du Conseil de Surveillance dans le rapport annuel,
- signer les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance, et
- transmettre à la Société de Gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de Surveillance.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

### C. LES RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 1) Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige.

Des réunions peuvent être organisées sur des points d'ordre du jour ponctuels, soit à l'initiative de la Société de Gestion, soit à l'initiative du Conseil de Surveillance.

#### 2) Modalités de convocation des réunions du Conseil de Surveillance et ordre du jour

##### (i) Modalités de convocation

Le calendrier provisoire des réunions de l'année N+1 est fixé par le Conseil de surveillance sur proposition de la Société de Gestion lors de la dernière réunion du conseil de l'année N.

La réglementation ne précise pas les règles de forme et de délai relatives à l'envoi des convocations au Conseil. Dans ces conditions, la convocation, à laquelle est joint un dossier, est adressée par courrier électronique au moins cinq (5) jours calendaires avant la tenue du Conseil.

Les modalités de convocation du Conseil de Surveillance mises en place au sein de la SCPI sont les suivantes :

- Convocation par la Société de Gestion

Le Conseil de Surveillance est convoqué par la Société de Gestion au moins cinq (5) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance. Les membres du Conseil de Surveillance reçoivent, par voie électronique, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de Surveillance ainsi qu'un dossier de présentation. En particulier, sera joint un document de synthèse de l'activité de la SCPI pour la période considérée.

- Convocation par le Président ou par les membres du Conseil de Surveillance

Le Président, à sa seule initiative, peut convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé au moins quinze (15) jours avant la tenue de celui-ci, en présence de la Société de Gestion. Deux membres au moins du Conseil de Surveillance pourront demander au Président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance, sur un ordre du jour déterminé, en présence de la Société de Gestion. Dans ce cas, le Président du Conseil de Surveillance est lié par les demandes qui lui sont adressées et doit procéder à la convocation du Conseil de Surveillance au moins quinze (15) jours avant la tenue du conseil. Le Président du Conseil de Surveillance précisera alors dans la convocation adressée aux membres du Conseil de Surveillance la liste des membres du Conseil de Surveillance ayant sollicité la tenue du conseil.

##### (ii) Ordre du jour

- En cas de convocation par la Société de Gestion

L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

- En cas de convocation par le Président ou les membres du Conseil de Surveillance

L'ordre du jour des réunions est établi par le Président ou les membres du Conseil de Surveillance à l'initiative desquels le Conseil a été convoqué, il comporte toujours un point sur les questions diverses.

Le projet d'ordre du jour sera communiqué à la Société de Gestion au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la réunion dudit Conseil de Surveillance.

À défaut de remarques de la part de la Société de Gestion dans un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet d'ordre du jour, le projet d'ordre du jour sera maintenu en l'état.

### 3) Tenue des réunions du Conseil de Surveillance

Une réunion de Conseil de Surveillance ne peut valablement se tenir que si la moitié des membres au moins est présente ou représentée. Un mandat peut être donné par un membre du Conseil de Surveillance à un autre membre du Conseil au moyen du pouvoir type qui sera annexé à la convocation ; chaque membre peut détenir deux mandats au maximum et chaque mandat ne peut servir que pour une seule et même séance.

Chaque séance est présidée et animée par le Président du Conseil de Surveillance qui dirige les débats, en son absence par un membre désigné par le Conseil.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

### 4) Lieu des réunions du Conseil de Surveillance

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la SCPI. Dans l'hypothèse où pour des raisons de disponibilité, la Société de Gestion ne peut pas accueillir le Conseil de Surveillance au siège social de la SCPI, les réunions du Conseil de Surveillance pourront se tenir en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation.

### 5) Secrétaire de séance

Le secrétariat de séance est assuré par la Société de Gestion.

Le secrétaire de séance aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance lors de la réunion du Conseil de Surveillance suivante.

Le secrétaire de séance adressera au Conseil de Surveillance le projet de procès-verbal avec la convocation au Conseil de Surveillance suivant.

### 6) Registre de présence et procès-verbaux

Lors de chaque séance, il est tenu un registre des présences qui doit être signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil, auquel sont annexées les procurations. Après chaque réunion, il est établi un procès-verbal justifiant du quorum et relatant les points abordés au cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de Gestion. Ce procès-verbal est établi par le secrétaire de séance. Les procès-verbaux sont approuvés par le Conseil de Surveillance lors de la séance suivante. Les

procès-verbaux sont alors signés par le Président de séance et le secrétaire de séance et sont retranscrits, après corrections éventuelles, sur un registre légal coté et paraphé tenu au siège social de la SCPI.

Le registre légal est tenu à la disposition des membres du Conseil de Surveillance, ces derniers pouvant prendre copie des procès-verbaux.

## ■ III. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce ses prérogatives à partir de décisions collégiales prises aux conditions de quorum et majorité rappelées ci-dessus.

Toute initiative des membres du Conseil de Surveillance doit être concertée et entérinée collectivement.

Le Conseil de Surveillance représentant la collectivité des associés de la SCPI est plus particulièrement chargé :

- d'assister la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, aux dispositions réglementaires et statutaires applicables ;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale, un rapport sur l'exécution de sa mission.

À cette fin, conformément à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, il peut à toute époque de l'année, effectuer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et, à cette fin, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Dans ce cadre, les membres du Conseil de Surveillance devront adresser au Président du Conseil de Surveillance leurs demandes de documents ou d'informations. Les membres du Conseil de Surveillance se concerteront afin de déterminer collectivement les documents et informations dont ils souhaitent obtenir communication. A l'issue de la concertation des membres du Conseil de Surveillance, le Président du Conseil de Surveillance adressera à la Société de Gestion la liste des documents et informations dont le Conseil de Surveillance souhaite obtenir communication. Les demandes du Conseil de Surveillance devront être raisonnables, ne pas contrevenir à une quelconque réglementation applicable à la SCPI et/ou à la Société de Gestion et ne pas perturber le fonctionnement de la Société de Gestion afin de ne pas nuire aux intérêts de la SCPI. L'ensemble des documents et informations demandés par le Conseil de Surveillance devront lui être transmis par la Société de Gestion dans des délais raisonnables.

- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI, et
- de donner son avis sur les questions qui lui seraient posées par les associés par écrit ou en assemblée générale.

Conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans l'exercice de sa mission, le Conseil doit s'abstenir de tout acte de gestion. Il doit également veiller à (i) ne pas s'immiscer dans les prérogatives de la Société de Gestion et à (ii) ce que ses



investigations ne conduisent pas à perturber la gestion de la SCPI. Les demandes du Conseil de Surveillance doivent être formulées dans l'intérêt exclusif de la SCPI.

Dans le cadre de la préparation des Assemblées Générales, le Conseil de Surveillance dispose de prérogatives précises :

- il consulte le projet de rapport de la Société de Gestion,
- il donne un avis sur les projets de résolutions, et
- il présente un rapport à l'Assemblée Générale sur la gestion de la SCPI et sur les éventuelles conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Lors de l'Assemblée générale de la SCPI, le Conseil de Surveillance est représenté par son Président, en son absence par un membre désigné par le Conseil de Surveillance.

## ■ IV. DÉONTOLOGIE

### A. OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Avant d'accepter ses fonctions, chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales et particulières à sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la SCPI et du présent Règlement qui s'imposent à lui dans toutes leurs dispositions et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de Surveillance,
- au cumul des mandats,
- aux conflits d'intérêts, et
- à la détention et à l'utilisation d'informations privilégiées ou confidentielles.

### B. CONFIDENTIALITÉ

Chaque membre du Conseil de Surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de Surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard des informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de Surveillance. Chacune de ces personnes s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

### C. DÉTENTION D'INFORMATIONS PRIVILÉGIÉES

Tout membre du Conseil de Surveillance est amené, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, à disposer régulièrement d'informations privilégiées dont les caractéristiques sont notamment :

- d'être précises,
- d'être non publiques,
- de concerner la SCPI, son activité, ses résultats ou sa situation financière ou les parts qu'elle émet,
- d'être susceptibles d'avoir une influence significative sur le marché primaire ou secondaire des parts dans l'hypothèse où elles seraient rendues publiques.

Dès lors qu'il détient des informations privilégiées (exemples non limitatifs : changement du prix de la part, modification du

délaï de jouissance...), un membre du Conseil de Surveillance doit s'abstenir notamment :

- d'utiliser cette information, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la SCPI auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information, et
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Dans l'hypothèse où, un ou des membres du Conseil de Surveillance ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de Gestion pourra suspendre toute opération sur le marché primaire ou secondaire, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

Les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance qu'ils n'auraient pas déclarés lors de leur élection, doivent en informer la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance dès sa nomination au sein d'un Conseil de Surveillance d'une autre SCPI.

### D. OBLIGATION DE DILIGENCE

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent s'efforcer de participer aux travaux de cette instance. Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu afin de permettre le fonctionnement effectif du Conseil de Surveillance.

À cet effet, ils devront assister aux réunions du Conseil de Surveillance ; L'absence à l'une des réunions du Conseil, en ce compris les membres ayant donné procuration, est considérée comme une absence pour les besoins de ce qui suit.

Dans ce cadre, en cas d'absences répétées, ou non excusées, d'un membre du Conseil de Surveillance, le Conseil pourra proposer dans son rapport à l'assemblée générale lors de l'arrivée à échéance du mandat de la personne concernée, de ne pas se prononcer en faveur de sa réélection. Au terme de trois absences en Conseil de Surveillance sur une période de 12 mois le Conseil de Surveillance, sur proposition de la Société de Gestion, pourra, à la majorité de ses membres, envisager une résolution de révocation pour l'Assemblée Générale la plus proche. La révocation par l'Assemblée Générale d'un membre du Conseil de Surveillance entraînera son inéligibilité pour une durée de deux mandats.

### E. OBLIGATION DE LOYAUTÉ ET CONFLITS D'INTÉRÊTS

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance et loyauté.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent agir en permanence dans l'intérêt exclusif de la collectivité des porteurs de parts de la SCPI.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères, et ce notamment lors de

l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance portant sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire proposées par la Société de Gestion sur l'exercice social écoulé.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer formellement le Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

## ■ V. RESPONSABILITÉ - RÉVOCATION

### 1) Responsabilité

Les membres du Conseil ne répondent envers la SCPI et envers les tiers que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

### 2) Révocation

En cas de manquement d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance à ses obligations au titre du IV ci-dessus, la Société de Gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et après avis du Conseil de Surveillance statuant à la majorité, demandera à l'Assemblée Générale de la SCPI la révocation immédiate du mandat du ou des membres concernés.

## ■ VI. RELATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les membres du Conseil de Surveillance s'adressent au responsable de la vie sociale de la SCPI pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations. Cette mission est confiée à ce jour au Service Juridique.

## ■ VII. DÉFRAIEMENTS

Conformément aux statuts de la SCPI, dans le cadre de la participation des membres aux réunions du Conseil de Surveillance, le montant maximum des frais réels remboursés par la SCPI par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

Les frais et dépenses liées à ces déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance ne seront pris en compte que sur production des justificatifs originaux.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de Surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de Surveillance et adressées à la Société de Gestion qui y apposera, sous réserve du respect des principes exposés ci-dessus en termes de frais pris en charge et du montant maximum alloué au remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, son « Bon à Payer » et sa signature avant de procéder à son règlement dans un délai de trente (30) jours conformément au formulaire figurant en **Annexe 1** du présent Règlement.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de surveillance le même jour avec la Société de Gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de Gestion pour un partage équitable des frais.

Les membres présents aux réunions du Conseil de Surveillance perçoivent la rémunération prévue dans la note d'information.

## ■ VIII. MODIFICATION DU RÈGLEMENT

L'adoption du présent Règlement par le Conseil de Surveillance sera ratifiée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Associés de la SCPI. Toute modification du Règlement sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire, étant toutefois précisé que les dispositions du Règlement qui reprennent certaines dispositions statutaires pourront être modifiées sans vote de l'Assemblée Générale Ordinaire dès lors que les dispositions correspondantes des statuts auront été préalablement modifiées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés de la SCPI.



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter son premier rapport pour la nouvelle SCPI Novapierre Allemagne 2 créée au cours du second semestre 2019.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier acquis ou en cours d'acquisition de votre SCPI Novapierre Allemagne 2.

1. Novapierre Allemagne 2 a émis 309 841 parts nouvelles en 2019, dont aucune pour compenser des demandes de retrait. La liquidité du marché des parts est totalement assurée.
2. Au cours de l'exercice 2019, aucune acquisition significative n'a été réalisée par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI mais plusieurs projets d'acquisitions ont été identifiés et sécurisés dont certains se sont concrétisés début 2020.
3. L'expertise du patrimoine immobilier n'a pas été nécessaire au 31 décembre 2019.
4. Le résultat net de votre SCPI s'élève à - 1,75 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de reporter le résultat en report à nouveau pour - 1,75 euros par part.
5. Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à celle indiquée dans les statuts.
6. Votre conseil de surveillance a été informé d'aucune convention visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.
7. Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

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

Paris, le 13 mai 2020

Antoine ONFRAY  
Président du Conseil de surveillance



# RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

## ■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Aux associés,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Novapierre Allemagne 2 relatifs à l'exercice de 5 mois clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 24 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 6 août 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

### 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 de la société de gestion arrêté le 24 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

### 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 de placement immobilier 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 14 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

## ■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés,

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

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

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

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Paref Gestion,

Conformément à l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

#### 1) Commission de gestion

Son montant est de 11 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

#### 2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts

À ce titre, un forfait de 75 € hors taxes par dossier est facturé par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

#### 3) Commission de souscription

Son montant est fixé à 10 % hors taxes maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de 2019, cette commission s'élève à 6 496 558 K€.

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

Une commission est calculée lors de la cession de chaque actif immobilier. Son montant est égal à 0,5 % hors taxes du prix de vente, ajouté à 3 % hors taxes de la différence, quand elle est positive, entre le prix de vente et la valeur comptable après impôt. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

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

Son montant est de 1 % hors taxes maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ hors taxes et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Eric Bulle



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle extraordinaire afin de soumettre à votre approbation des modifications statutaires.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 11 des statuts de la SCPI "Blocage du marché des parts" à des fins de clarification de la procédure applicable au titre de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 13 des statuts de la SCPI "Représentation des parts" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 14.2 des statuts de la SCPI "Responsabilité de la société de gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 17.1 des statuts de la SCPI "Transmission entre vifs" afin de mettre à jour les références légales y figurant et de préciser la documentation nécessaire à l'inscription de toute mutation de parts sociales sur le registre des associés.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI "Attribution et pouvoir de la société de gestion" afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22 des statuts de la SCPI "Conseil de surveillance" afin de le mettre en conformité avec les dispositions des articles L. 214-99 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et afin de mentionner le règlement intérieur du Conseil de surveillance, adopté en date du 5 décembre 2019.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22.1 des statuts de la SCPI "Nomination" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22.2 des statuts de la SCPI "Organisation - Réunions et délibérations" à des fins de correction et d'harmonisation avec le règlement intérieur du Conseil de surveillance adopté en date du 5 décembre 2019.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22.3 des statuts de la SCPI "Mission du Conseil de surveillance" afin de le mettre en conformité avec les dispositions des articles L. 214-99 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 22.5 des statuts de la SCPI "Rémunération" à des fins de mise à jour et d'harmonisation avec le règlement intérieur du Conseil de surveillance adopté en date du 5 décembre 2019.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 25 des statuts de la SCPI "Assemblées générales" afin de modifier les règles de présidence des assemblées.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 29 des statuts de la SCPI "Communications" à des fins de correction.

La Société de Gestion soumet à votre décision de modifier l'article 31 des statuts de la SCPI "Etablissement des comptes sociaux" pour mettre à jour la référence réglementaire y figurant.

*La Société de Gestion*



## TEXTE DES RÉSOLUTIONS

### ■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉSOLUTION

##### Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis.

#### DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

#### QUATRIÈME RÉSOLUTION

##### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

<b>Résultat au 31/12/ 2019</b>	<b>- 51 702 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	0 €
Résultat distribuable au 31/12/2019	- 51 702 €
Distribution 2019	0 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	- 51 702 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 0 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 0 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 2019 à :

<b>La valeur comptable</b>	<b>69 605 915 € soit 225 € par part</b>
----------------------------	---

#### SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

<b>La valeur de réalisation</b>	<b>69 605 915 € soit 225 € par part</b>
La valeur de reconstitution	77 339 905 € soit 250 € par PART

#### SEPTIÈME RÉSOLUTION

##### Ratification de l'adoption du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que le 5 décembre 2019, le Conseil de Surveillance de la SCPI a adopté son Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Règlement Intérieur intégré dans le rapport annuel de la SCPI, ratifie l'adoption dudit Règlement Intérieur par le Conseil de Surveillance.

#### HUITIÈME RÉSOLUTION

##### Fixation du plafond de remboursement des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions

Il est rappelé à l'Assemblée Générale qu'en application de l'article 22.5 des Statuts de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil. A ce titre, le montant maximum par déplacement est fixé en Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale décide en conséquence de fixer le plafond de la prise en charge par la SCPI des frais exposés par les membres du Conseil de surveillance pour se rendre aux réunions du Conseil à la somme de 500 euros par réunion et par membre, jusqu'à toute nouvelle décision de l'Assemblée Générale.

#### NEUVIÈME RÉSOLUTION

##### Ratification de la désignation du dépositaire

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 23 des statuts, ratifie la désignation par la société de gestion de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire pour une durée indéterminée.

#### DIXIÈME RÉSOLUTION

##### Pouvoirs pour formalités

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

## ■ RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

### ONZIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 11 des Statuts de la SCPI « Blocage du marché des parts » à des fins de clarification de la procédure applicable au titre de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 11 – Blocage du marché des parts

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre des demandes de retrait et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement général de l'AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. »

#### Nouvel article :

« Article 11 – Blocage du marché des parts

Conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres d'achat et de vente (marché secondaire) représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et Financier. »

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des Statuts de la SCPI « Représentation des parts » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 13 – Représentation des parts

Les parts sont essentiellement nominatives.

[...] ».

#### Nouvel article :

« Article 13 – Représentation des parts

Les parts sont nominatives.

[...] ».

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 14.2 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 14.2 des Statuts de la SCPI « Responsabilité de la Société de Gestion » afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 14.2 - Responsabilité de la Société de gestion

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire. »

#### Nouvel article :

« 14.2 - Responsabilité de la Société de gestion

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers ».

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

#### Modification de l'article 17.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17.1 des Statuts de la SCPI « Transmission entre vifs » afin de mettre à jour les références légales y figurant et de préciser la documentation nécessaire à l'inscription de toute mutation de parts sociales sur le registre des associés, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 17.1 – Transmission entre vifs

[...]

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées.

- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

[...] ».

Nouvel article :

« 17.1 – Transmission entre vifs

[...]

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés. Cette inscription sera opérée par la Société de Gestion sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- d'une copie de la pièce d'identité et d'un justificatif de domicile.

[...] ».

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 19 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des Statuts de la SCPI « Attribution et pouvoir de la Société de gestion » afin de le mettre en conformité avec la doctrine de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 19 - Attribution et pouvoir de la Société de gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. Elle ne peut non plus procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

[...] »

Nouvel article :

« Article 19 - Attribution et pouvoir de la Société de gestion

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. Toutefois, la Société de Gestion ne peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale. La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

[...] »

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

### Modification de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des Statuts de la SCPI « Conseil de Surveillance » afin de le mettre en conformité avec les dispositions des articles L. 214-99 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et afin de mentionner le règlement intérieur du Conseil de surveillance, adopté en date du 5 décembre 2019, de la manière suivante :

Ancien article :

« Article 22 – Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion. Conformément à la réglementation applicable, il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux Associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. »

Nouvel article :

« Article 22 – Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion. Conformément à la réglementation applicable, il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société, et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux Associés.

La Société de Gestion a établi un règlement intérieur (le « Règlement Intérieur ») définissant les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, sa composition, les modalités de nomination des nouveaux membres et du président ou de leur renouvellement, ainsi que le nombre maximum de leurs mandats dans les conseils de surveillance de SCPI. Le Règlement Intérieur prévoit que les incompatibilités et les conflits d'intérêt entre certaines activités de prestations de services ou de relations d'affaires doivent être déclarés. Le Règlement Intérieur traite de la participation au Conseil de Surveillance, du droit de communication et des demandes d'informations, des modalités de consultation des documents relatifs à la gestion de la SCPI et de l'établissement des procès-verbaux »



## DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22.1 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.1 des Statuts de la SCPI « Nomination » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « 22.1 Nomination

[...] Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles. [...]

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée à un (1) euro symbolique par réunion et par membre présent.

[...]

Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept (7) Associés, le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

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

[...] »

#### Nouvel article :

##### « 22.1 Nomination

[...] Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles dans la limite de deux mandats consécutifs. [...]

[...]

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

[...] »

## DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22.2 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.2 des Statuts de la SCPI « Organisation – Réunions et délibérations » à des fins de correction et d'harmonisation avec le règlement intérieur du Conseil de surveillance adopté en date du 5 décembre 2019, de la manière suivante :

#### Ancien article :

##### « 22.2 Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou par voie électronique, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le président de la séance et le secrétaire.

[...] »

#### Nouvel article :

##### « 22.2 Organisation – Réunions et délibérations

[...]

Les membres absents peuvent donner mandat à un membre présent pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus d'une séance.

Pour que le Conseil de Surveillance puisse se tenir valablement, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification de la présence des membres et de leurs pouvoirs résulte, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents et représentés, et des noms des membres absents. Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président du Conseil de Surveillance et le secrétaire.

[...] »

## DIX- NEUVIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22.3 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.3 des Statuts de la SCPI « Mission du Conseil de surveillance » afin de le mettre en conformité avec les dispositions des articles L. 214-99 du Code monétaire et financier et 422-199 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 22.3 Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, conformément à la réglementation en vigueur, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. »

#### Nouvel article :

« 22.3 Mission du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion. A cette fin, conformément à la réglementation en vigueur, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. »

## VINGTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22.5 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22.5 des Statuts de la SCPI « Rémunération », à des fins de mise à jour et d'harmonisation avec le règlement intérieur du Conseil de surveillance adopté en date du 5 décembre 2019, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« 22.5 – Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement sur justificatifs des frais réels exposés en France pour se rendre aux réunions du Conseil et le cas échéant pour remplir les missions prévues ci-dessus. Ils perçoivent chacun un (1) euro symbolique pour leur participation aux réunions du Conseil, pour chaque réunion. Les membres du Conseil n'ont droit à aucune autre

rémunération au titre de leur fonction. Le montant maximum par déplacement des frais réels est fixé en Assemblée Générale Ordinaire. »

#### Nouvel article :

« 22.5 – Rémunération

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

## VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 25 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 25 des Statuts de la SCPI « Assemblées générales » afin de modifier les règles de présidence des assemblées, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 25 – Assemblées générales

[...]

L'Assemblée Générale élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 25 – Assemblées générales

[...]

Le Président de l'Assemblée est la Société de gestion sous réserve qu'elle soit associée de la SCPI. A défaut, l'Assemblée Générale élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

[...] »



## VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 29 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 29 des Statuts de la SCPI « Communications » à des fins de correction, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 29 – Communications

[...]

Sauf instruction contraire de sa part, tout associé reçoit par courrier électronique avec la lettre de convocation à l'assemblée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes, sauf instruction contraire de sa part.

[...] »

#### Nouvel article :

« Article 29 – Communications

[...]

Tout associé reçoit par voie postale avec la lettre de convocation à l'assemblée, une brochure regroupant l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et les comptes, sauf instruction écrite de sa part s'il souhaite recevoir cette documentation par voie électronique.

[...] »

## VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 31 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 31 des Statuts de la SCPI « Etablissement des comptes sociaux » pour mettre à jour la référence réglementaire y figurant, de la manière suivante :

#### Ancien article :

« Article 31 – Etablissement des comptes sociaux

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI et les textes modificatifs éventuels. »

#### Nouvel article :

« Article 31 – Etablissement des comptes sociaux

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°2016-03 du 15/04/2016 de l'Autorité des normes comptables, tels qu'intégrés dans le plan comptable professionnel des SCPI et les textes modificatifs éventuels. »

## VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour formalités

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](http://www.paref-gestion.com)

SA à conseil d'administration au capital de 253 440 euros

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE