



NOVAPIERRE
ALLEMAGNE 2

RAPPORT ANNUEL

2020





ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Vous avez choisi fin 2019 et sur le cours de l'année 2020 de souscrire au second millésime des SCPI gérées par PAREF Gestion investissant en Europe, Novapierre Allemagne 2. Après 76 M€ de collecte brute en 2019, ce sont ainsi 92 M€ qui ont été collectés en 2020. Au 31 décembre 2020, vous étiez ainsi 3 140 associés, pour une capitalisation de 169 M€.

Dans un contexte sanitaire particulièrement difficile, l'économie allemande a reculé de plus de 5 % en 2020 et les commerces non-essentiels ont été touchés par des arrêtés de fermetures. Cependant, ce recul doit être mis en perspective, il est moindre que dans les pays voisins de l'Allemagne (-9 % en France par exemple) et le commerce, secteur qui nous intéresse ici, a en réalité poursuivi sa croissance en 2020 avec une performance de +3,9 % par rapport à 2019.

Le marché de l'immobilier allemand s'est également très bien comporté, avec une baisse de seulement 5,5 % du volume de transactions total par rapport à 2019, grâce notamment à un excellent dernier trimestre, signe de la confiance des investisseurs dans le redémarrage de l'économie.

Côté investissements en commerces, nous avons même observé une croissance du volume de transactions de plus de 20 % sur l'année, porté par un excellent premier trimestre et une forte appétence des investisseurs sur les commerces de proximité, alimentaires et bricolage et retail parks, le cœur de cible de votre SCPI. Dans ce contexte, trois actifs ont été acquis en 2020, aux premier et deuxième trimestres pour un total de 53,9 M€. La société de gestion a poursuivi ses efforts de recherche et d'analyse de nouvelles opportunités d'investissement sur l'année mais aucune nouvelle acquisition n'est intervenue sur le deuxième semestre. Malgré des offres émises, et certaines exclusivités démarrées, la société de gestion a fait le choix de rester exigeante face à des actifs de qualité moindre mis sur le marché en temps de pandémie et un renchérissement des prix provoqué par l'arrivée de nouveaux investisseurs sur cette classe d'actifs.

Le portefeuille est donc actuellement composé de 3 actifs, deux magasins de bricolage et un centre commercial. Ces actifs de qualité acquis au premier semestre ont connu une évolution de leur valeur en lien avec l'évolution du marché, avec une performance de +17 % au 31 décembre 2020. Il s'agit d'une bonne performance qui est à mettre en regard d'une distribution de dividende qui a souffert d'une absence de nouvelles acquisitions au second semestre 2020.

PAREF Gestion a donc pris la décision de suspendre les nouvelles souscriptions en fin d'année et s'est attachée en ce début d'année 2021 à poursuivre les acquisitions avant de pouvoir rouvrir la collecte. Le premier trimestre a donc vu la signature d'une première promesse pour un actif situé à Fürth pour près de 30 M€ et dont le transfert est intervenu le 5 mai 2021, et une seconde acquisition réalisée elle aussi le 5 mai 2021 aux Pays-Bas pour environ 50 M€ à l'heure où nous écrivons ces lignes.

D'excellentes nouvelles pour Novapierre Allemagne 2, avec des actifs de qualité qui s'inscrivent dans la stratégie et la vision long terme que PAREF Gestion a développée pour votre SCPI, d'autant que d'autres actifs sont également en cours d'étude. L'objectif affiché est ainsi de permettre à Novapierre Allemagne 2 d'atteindre une distribution stabilisée d'ici la fin de l'année et poursuivre sereinement sa croissance et sa diversification au fur et à mesure de la nouvelle collecte.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial



SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 22 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	8
Rapport administratif et financier	10
Vie sociale	13
	14
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	15
État du patrimoine	15
Variation des capitaux propres	16
Hors bilan	16
Compte de résultat	17
	18
ANNEXE AUX COMPTES	19
Règles et méthodes comptables	19
Événements majeurs de l'exercice	19
Événements post clôture	19
État du patrimoine	20
Variation des capitaux propres	22
Compte de résultat	23
	24
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	25
Résultat par part	25
Tableau de financement	25
Évolution du capital	26
Prix et distribution sur valeur de marché	26
Marché secondaire des parts	26
Inventaire détaillé des placements immobiliers*	26
	27
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	27
	28
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	28
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	28
Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les Conventions Réglementées	30
	31
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	31
Résolutions à titre ordinaire	31



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

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

MEMBRES

Olivier GIORGETTA

MCO PARTICIPATIONS représentée par Edouard MICHOT

PRINCIPAL REAL ESTATE représentée par Guillaume MASSET

Annabelle ROCAT

Lorraine SERYJOL-GARROS

Fabienne VONFELT

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

■ 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



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITALISATION 169 MILLIONS D'EUROS



3 140 ASSOCIÉS

676 250

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

250 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
dont 10% de commission de souscription

225 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	158 561 004 €	Montant total	180 277 226 €
Montant par part	234 €	Montant par part	267 €



PERFORMANCES

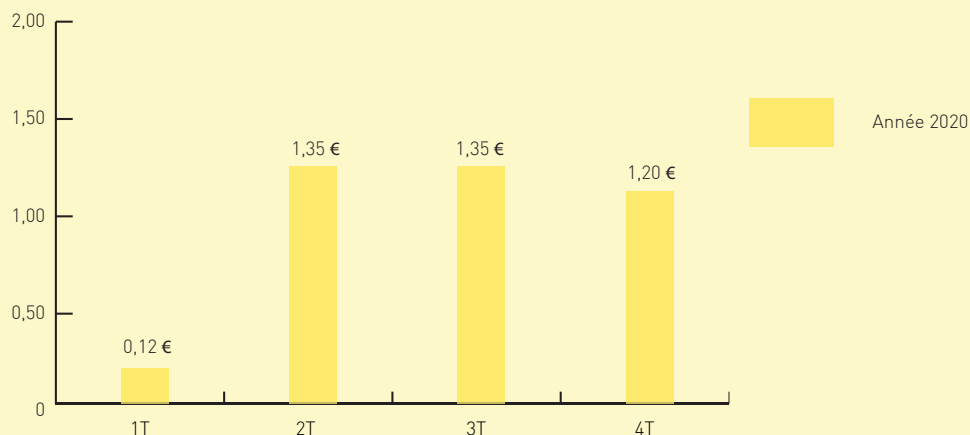
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

1,61 %

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)



DISTRIBUTION



ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

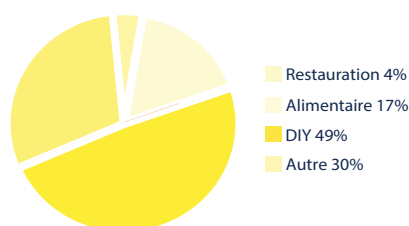
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



PATRIMOINE

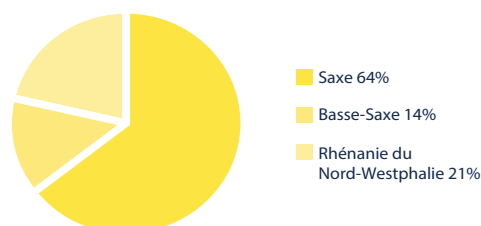


RÉPARTITION SECTORIELLE



(exprimée en loyers HT)

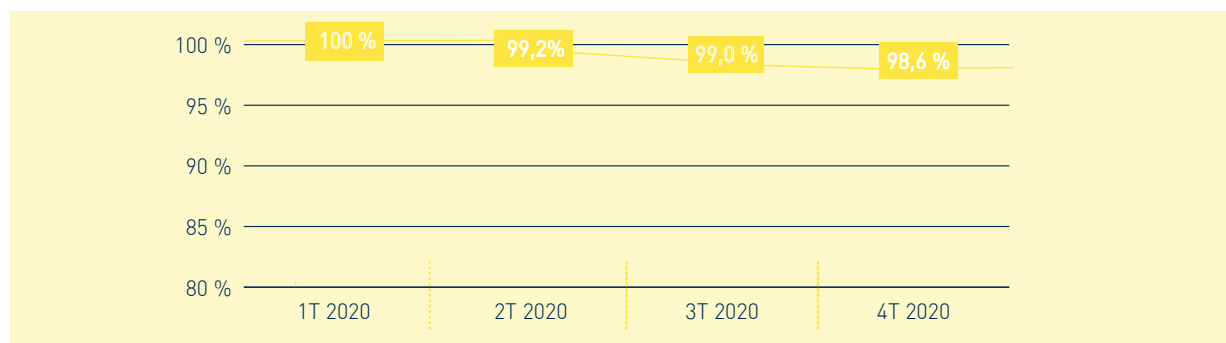
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



(exprimée en valorisation HD)



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU COURS DE L'ANNÉE 2020*



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

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée à d'autres actifs. Le rachat des parts par la SCPI à la valeur déterminée par PAREF Gestion dépend de l'existence de demandes de souscriptions au prix correspondant. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. L'ensemble des risques associés à l'investissement dans cet instrument est décrit dans le DIC1 et la note d'information de la SCPI, dont tout investisseur doit prendre connaissance préalablement à son investissement. Tout investisseur doit apprécier son intérêt à investir au regard de sa situation personnelle et est invité à prendre l'attache d'un conseil afin d'évaluer, si nécessaire, les conséquences fiscales d'un tel investissement. Dans le cas où l'investissement dans cette SCPI serait proposé dans le cadre d'un emprunt, l'attention des investisseurs doit être attirée sur les risques spécifiques associés. Cet instrument financier n'est pas destiné et ne peut être souscrit par des US Persons au sens de la réglementation. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.



10

T FÜR SCHULE,
N UND SCHÖNES

Kaufland

TG GA 435



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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, 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 2020. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

Après une décennie de croissance ininterrompue, l'Allemagne a enregistré un recul de 5,3 % de son Produit Intérieur Brut (PIB) sur l'ensemble de l'année 2020. Le secteur clé du pays, l'automobile, a été mis à l'arrêt pendant plusieurs semaines et se confronte désormais à une baisse de la demande. Le reste de l'économie est bien entendu lui aussi mis à rude épreuve mais les excédents budgétaires des dernières années ont permis d'accumuler des réserves pour aider les entreprises allemandes.

Pour contrer ces effets, 1 300 Mds € ont été injectés pour soutenir l'économie, faisant passer le déficit de 0,35 % du PIB à 3 % du PIB, suspendant pour 2 ans son obligation constitutionnelle de « frein à la dette ». Cela a permis à l'Allemagne d'emprunter 218 Mds € en 2020, et le pays prévoit déjà 100 Mds € supplémentaires en 2021.

Comparé à ses voisins européens, le pays a géré les premières vagues de la pandémie du covid-19 de manière efficace et la chute de son PIB compte parmi les plus faibles de la zone euro sur 2020. La violence de la crise a été contenue par les mesures de relance du gouvernement, la maîtrise du chômage partiel et la politique monétaire expansionniste menée par la BCE.

De façon plus concrète, le COVID et les deux confinements ont globalement eu un impact positif sur les volumes de vente de commerce de détail en Allemagne sur l'année 2020, avec une croissance de 3,9 % par rapport à 2019.

Pour novembre 2020, les ventes ont augmenté de 1,9 % rapport au mois précédent et de 5,6 % sur un an de la façon suivante :

- Alimentaire, boissons, tabac : +0,8 % en un an, avec le chiffre d'affaire des supermarchés et hypermarchés qui a augmenté de 1,3 % sur cette période celui des commerçants alimentaires indépendants (boucheries, boulangeries, etc) qui a baissé de 3,1 % ;

- Non-alimentaire : +8,5 % en un an, en grand part imputable au e-commerce (+31,8 %) et à la maison (ameublement, électroménager, matériaux de constructions (+15,4 %) alors que l'habillement, les accessoires et la maroquinerie ont baissé (-20 %).

Le deuxième confinement, qui a débuté mi-décembre 2020 a entraîné une baisse des ventes de 9,6 % en décembre 2020 par rapport à novembre 2020 sans toutefois contredire l'amélioration par rapport à 2019, avec une augmentation de 1,5 % entre décembre 2019 et décembre 2020.

2020 : ENCORE UNE ANNÉE RECORD SUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ALLEMAND

Le montant d'investissements sur le marché immobilier allemand a atteint 59,2 Mds€ en 2020, ce qui représente une baisse limitée à 5,5 % par rapport à l'année 2019. Le dernier trimestre 2020 a été particulièrement actif avec 18,2 Mds€ générés, preuve que les investisseurs sont confiants sur la résilience du marché allemand à long-terme et ce malgré la résurgence du virus et l'annonce d'un nouveau confinement sur la deuxième moitié du trimestre.

Les investissements dans les 7 plus grandes villes allemandes (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Cologne et Stuttgart) ont baissé de 25 % par rapport à 2019. Même si 54 % de l'investissement total est concentré dans ces mêmes villes, Hambourg est la seule qui a enregistré une hausse au cours de l'année (+26 %), tandis que Berlin a enregistré une baisse de 30 % mais demeure la ville la plus recherchée en termes de volumes d'investissements avec près de 9 milliards d'euros investis.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

Le marché de l'investissement commercial a été extrêmement dynamique en 2020 avec un montant total estimé à 12,3 milliards d'euros soit 21% de plus qu'en 2019, malgré les contraintes qui ont pesé sur le secteur du commerce en raison de la crise sanitaire, avec des fermetures administratives de certains commerces, des jauges de clientèle réduites et autres mesures visant à limiter les risques de dissémination du virus. Ces bons résultats proviennent de plusieurs facteurs : un premier trimestre particulièrement bon avec 4,6 milliards d'euros investis et une augmentation du volume moyen par transaction qui est passé de 29 à 34 millions d'euros.

En termes de sous-classes d'actifs, les retails parks concentrent le plus grand volume de transaction (5,1 milliards d'euros soit 40%). Les commerces de centre-ville ont connu une hausse remarquable de 61% en rassemblant 34% des transactions tandis que les centres commerciaux et les grands magasins se partagent les 26% restants.

PRÉVISIONS 2021

L'année 2020 aura été ralentie par les effets erratiques d'une pandémie qui a déstabilisé l'économie mondiale. Le déploiement des campagnes de vaccination permettra de renouer avec une vie normale mais le processus est lent et inégal entre les différents pays. Malgré la situation sanitaire critique, l'économie allemande a été relativement épargnée. Cette dynamique positive devrait se poursuivre sur l'année à venir. Les projections montrent que le pays devrait atteindre 3% de croissance en 2021 et retrouver son niveau d'avant crise d'ici la mi-2022. Les commercialisateurs projettent un volume d'investissement visé pour l'année 2021 devrait à nouveau se situer autour de 50 milliards d'euros sur l'ensemble de l'immobilier tertiaire, augurant un retour à la normal également pour l'immobilier de commerces.

Sources : CBRE, Savills, JLL, BNP Real Estate

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Pour sa première année complète d'existence, la SCPI a acquis 3 actifs pour près de 54 millions d'euros sur les premier et deuxième trimestres. Il s'agit de deux boîtes commerciales louées aux enseignes de bricolage Toom et OBI ainsi qu'un centre commercial local dans la ville de Torgau loué à 30 locataires représentant un taux d'occupation physique de 95% sur ce centre. Suite à ces acquisitions, l'évolution de valeur est particulièrement marquante pour la SCPI avec une hausse de valeur de 17,7%, liée aux prix d'acquisition déjà inférieurs aux estimations de valeur fournies par l'expert immobilier lors des acquisitions ainsi qu'à l'évolution des valeurs de marché sur l'année 2020 qui reflètent l'intérêt accru des investisseurs pour cette classe d'actifs.

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier s'est établi à 98,6%.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

3 actifs ont été acquis au cours de l'année 2020 pour un montant de 53 651 125 € représentant une surface de 51 026 m².

Ville	Adresse	Surface m ²	Activité	Date achat	Prix d'acquisition HD (€)
DÜREN	Nikolaus-Otto-Str. 2, 52351 Düren	11 950	Bricolage	1T	11 475 000
HANOVRE	Industrieweg 29, 30179 Hannover	12 811	Bricolage	2T	7 683 000
TORGAV	Außenring 1, 04860 Torgau	26 265	Centre commercial	2T	34 493 125
TOTAL		51 026			53 651 125

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 fait procéder à une première expertise avant ses acquisitions, afin de conforter les analyses sur le prix d'acquisition faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, BNP Paribas Real Estate Valuations, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 63 300 000 €.

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

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

Ce Comité d'évaluation a retenu une valeur du patrimoine qui s'élève à 63 300 000 € ce qui représente une évolution de 18% par rapport aux valeurs d'acquisition, les trois actifs du portefeuille ayant été acquis en 2020.

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

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

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

EMPRUNTS

Aucun emprunt n'était mis en place en date du 31 décembre 2020.

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 98,6 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2020 s'établit à 99,2 %.

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

BAUX SIGNÉS - RENOUELEMENTS

Les actifs ayant été acquis en 2020, aucun nouveau bail n'a pris effet au cours de l'exercice.

1 renouvellement a été signé au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 87 m² et un renouvellement prenant effet en 2022.

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU RENOUELEMENT	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Torgau / Herzog & Bräuer Handels GmbH	01/01/2022	18 690	87

CONGÉS REÇUS

1 congé a été reçu au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 145 m².

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE DE CONGÉS EFFECTIVE	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Torgau / Monika Bemann	31/03/2021	35 625	145

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2021

Si l'Allemagne a relativement bien supporté la première vague du virus en 2020, les chiffres de contamination se sont malgré tout accélérés en fin d'année, conduisant les autorités à prononcer des fermetures administratives plus étendues et contraignantes qui se prolongent encore en 2021. De nombreux commerces sont toujours fermés et les dates de réouverture définitive demeurent inconnues. Certains commerces de votre SCPI sont ainsi fermés et nous prévoyons une augmentation du nombre de demandes d'accompagnement de la part de ces locataires. Ces demandes d'accompagnement s'apparentent généralement à des réductions des loyers de moitié sur la période de fermeture et correspondent aux mesures accordées par les autres bailleurs sur le secteur.

L'impact sur le fonds pourrait donc représenter entre 3 et 11 % des loyers annuels prévus, selon que les magasins de bricolages auront besoin ou non d'accompagnement. A noter que la durée des diverses mesures de confinements et de fermetures administratives des commerces sur le territoire allemand pourra impacter plus les revenus du fonds.

Concernant les nouveaux investissements, 3 opérations pour environ 99 millions d'euros étaient en exclusivité au premier trimestre dans la perspective de signer des promesses en fin de trimestre ou début du 2nd trimestre avant un transfert des actifs dans le courant du 2nd trimestre. La confirmation de ces acquisitions permettrait de rouvrir les souscriptions et la distribution du fonds.

À la fin du premier trimestre, une des trois promesses a ainsi été signée sur un centre commercial de proximité au cœur de l'agglomération de Nuremberg, à Fürth. Cet actif bénéficie d'une localisation stratégique, à la fois accessible en voiture avec un parking mais aussi idéalement situé entre le cœur de ville et la station de S- et U-Bahn de Fürth (métros), qui dessert directement le centre-ville et la gare centrale de Nuremberg. Le centre est ancré par l'enseigne alimentaire Edeka et bénéficie d'une durée résiduelle de bail ferme moyenne de 7 ans. Ces caractéristiques en font un actif essentiel du cœur de portefeuille de votre SCPI. Suite à la signature de la promesse, le transfert de l'actif dans la SCPI est intervenu le 5 mai 2021. Parmi les deux autres exclusivités, une a fait l'objet d'une promesse le 30 avril 2021 pour transfert de l'actif le 5 mai 2021. Il s'agit du centre commercial Koningshoek à Maassluis aux Pays-Bas. Il a bénéficié d'une rénovation importante en 2018 et est actuellement loué à 97 %. Son rendement élevé devrait contribuer à l'évolution positive de la performance de votre



SCPI. Le troisième actif qui faisait l'objet d'une due diligence n'a malheureusement pas pu être poursuivi en raison de sujets locatifs et techniques qui faisaient porter un risque trop important sur l'actif et ne pouvaient être résolus, d'autant plus en l'absence de volonté du vendeur de renégocier le prix.

En parallèle aux acquisitions en cours, PAREF Gestion a poursuivi avec Principal Real Estate Europe le travail d'identification de nouvelles opportunités et nous avons constaté, même si les valeurs restent élevées, une évolution

positive du marché, avec plus d'opportunités qui sont également de meilleure qualité que ce que nous avons pu observer en fin d'année dernière. Pour ces raisons, nous avons pris la décision d'ouvrir à nouveau les souscriptions afin de relancer la collecte et continuer de se positionner sur des nouvelles acquisitions. L'objectif reste bien entendu d'accroître la diversification du portefeuille tout en sélectionnant des actifs robustes et générateurs de performance à long terme pour votre SCPI Novapierre Allemagne 2.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

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

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 309 841 parts à 676 250 parts soit une hausse de 366 409 parts, par émission de 366 409 parts.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2020, 180 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	309 841	159 530	0	200	469 171	2 174
II	469 171	65 620	80	0	534 711	2 424
III	534 711	68 458	100	0	603 069	2 684
IV	603 069	73 181	0	0	676 250	3 140

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

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 2020, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	149 625 937	221
Valeur de réalisation (2)	158 561 004	234
Valeur de reconstitution (3)	180 277 226	267

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

(2) Valeur basée sur l'évaluation du patrimoine en fin d'exercice 2020. Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

(3) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix de souscription.

Conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, ces valeurs font l'objet, comme chaque année, d'une résolution soumise à votre approbation.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 225 € et 275 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être notifié à l'AMF.

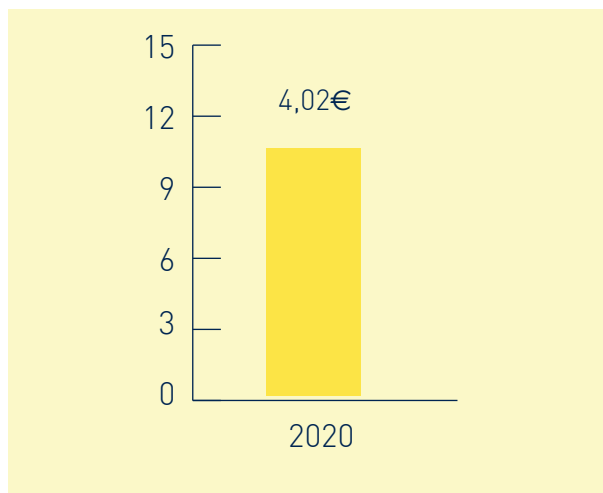
Le prix de souscription est fixé à 250 € depuis le 18 septembre 2019. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

Résultat au 31/12/2020	1 799 390 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-51 702 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	1 747 688 €
Distribution 2020	1 706 077 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	41 611 €

DIVIDENDE ANNUEL



Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1er janvier 2020, le dividende distribué est de 4,02 €.

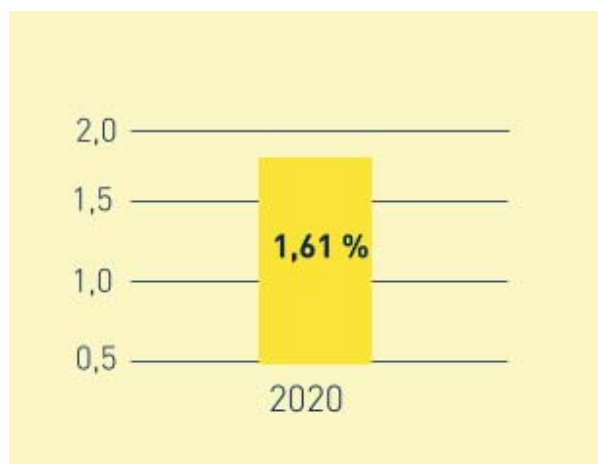
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 4,02 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 1,61 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2020, soit 250 €.

Définition : Le taux de distribution sur valeur de marché de la SCPI est la division : (i) 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) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.



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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

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

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2020, 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 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalents Temps Plein, s'est élevé à 1 351 249 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 225 185 euros versés 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 : 126 064 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : Le Directeur Général, le Directeur Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur commercial et le Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI). Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2020 versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 euros.

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 7,48 € pour une part en jouissance sur l'année pleine.

Pour les associés qui ne sont pas imposables au titre des revenus fonciers, les montants à déclarer pour une part en jouissance sur l'année pleine sont de 6,13 € au titre des résultats imposés en Allemagne et de -0,29 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2020.

Sur l'exercice 2020, aucun abandon de loyer ouvrant droit à Crédit d'Impôt n'a été concédé par Novapierre Allemagne 2.

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne 2 conseillée par la Société de Gestion s'élève à 39,11 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 39,11 %. La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne 2 conseillée par la Société de Gestion est nulle pour un associé Non Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2020.

RAPPEL

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

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

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

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

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

■ VIE SOCIALE

Modification du délai de jouissance

La date d'entrée en jouissance des parts est désormais fixée au premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la SCPI pour les parts souscrites à compter du 1er avril 2021.

Modalités de tenue de l'Assemblée

L'Assemblée Générale de la SCPI Novapierre Allemagne 2 se tiendra le 22 juin 2021 à quinze heures, à huis-clos (hors la présence physique des associés) eu égard à la situation sanitaire actuelle relative à l'épidémie de Covid-19. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit par correspondance, soit par voie électronique ou soit par procuration sans indication de mandataire, à l'aide du formulaire de vote qui sera joint à la convocation.

OBI®

HERZLICH WILLKOMMEN!

Eingang

Ausgang





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

		2020		2019	
		Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs bilantielles (€)	Valeurs estimées (€)
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui	1	54 481 934	63 300 000	-	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1				
Immobilisations en cours	1	-	-	-	
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		-	-	-	
Gros entretiens	2	- 117 000			
Provisions pour risques et charges		-	-	-	
► TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		54 364 934	63 300 000	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II					
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés		-	-	-	
Associés capital souscrit non appelé	5	-	-	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					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	58 940	58 940	-	-
Autres créances	7	4 062 313	4 062 313	3 143 174	3 143 174
Provision pour dépréciation des créances	6	-	-	-	-
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Fonds de remboursement	8	-	-	-	-
Autres disponibilités	9	94 245 558	94 245 558	68 641 573	68 641 573
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		98 366 810	98 366 810	71 890 247	71 890 247
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	10	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	11	- 1 681 942	- 1 681 942	- 2 284 332	- 2 284 332
Dettes diverses	11	- 1 616 102	- 1 616 102	-	-
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 3 298 044	- 3 298 044	- 2 284 332	- 2 284 332
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances		192 237	192 237	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		192 237	192 237	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		149 625 937		69 605 915	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			158 561 004		69 605 915



■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat N-1 (€)	Autres mouvements (€)	31/12/2020 Situation de clôture (€)
CAPITAL	1				
Capital souscrit		61 883 800		73 366 200	135 250 000
Capital en cours de souscription		84 400		- 84 400	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		14 166 533		18 346 050	32 512 583
Primes d'émission en cours de souscription		21 100		- 21 100	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 6 498 216		- 11 680 041	- 18 178 257
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation		-		-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs		-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
		-			-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3				
		-		-	-
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	-	- 51 702		- 51 702
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR		- 51 702	51 702		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		-	-		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	5			1 799 390	1 799 390
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			- 1 706 077	- 1 706 077
TOTAL GÉNÉRAL		69 605 915	- 0	80 020 023	149 625 937

■ HORS BILAN

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	259 516 €	
Aval, cautions		

■ COMPTE DE RÉSULTAT

	Note	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers		2 900 978	-
Charges facturées		318 837	-
Produits des participations contrôlées		-	-
Produits annexes		1	-
Reprises de provisions		-	-
Transfert de charges immobilières		-	-
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		3 219 816	-
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits		318 837	-
Travaux de gros entretiens		-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif		344 311	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens		117 000	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		-	-
Autres charges immobilières		248 738	-
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		1 028 886	-
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A - I - II)		2 190 930	-
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprises d'amortissement d'exploitation		-	-
Reprises de provision d'exploitation		-	-
Transfert de charges d'exploitation	1	9 172 775	6 496 558
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		-	-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		9 172 775	6 496 558
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	2	9 494 303	6 496 558
Charges d'exploitation de la société	3	36 266	18 383
Diverses charges d'exploitation	4	91 532	33 319
Dotations aux amortissements d'exploitation		-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		-	-
Dépréciation des créances d'exploitation		-	-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		9 622 101	6 548 260
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B - I - II)		- 449 326	- 51 702
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées		-	-
Produits d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres produits financiers		-	-
Reprises de provisions sur charges financières		-	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	-
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts		-	-
Charges d'intérêts des comptes courants		-	-
Autres charges financières		-	-
Dépréciations		-	-
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C - I - II)		-	-
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		57 786	-
Reprises de provisions exceptionnelles		-	0
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		57 786	0
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		-	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D - I - II)		57 786	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		1 799 390	- 51 702





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

Le 16 mars 2020, dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire liée au virus Covid 19, le Président de la République Française a annoncé un certain nombre de mesures susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'activité économique en France, notamment la possibilité de suspendre le paiement des loyers pour les petites entreprises. La nature, l'étendue et la durée de ces mesures ont fait l'objet d'une loi du 23 mars 2020 sur l'état d'urgence sanitaire qui a été prorogé une première fois le 11 mai 2020 et une deuxième fois le 10 novembre 2020.

En Allemagne, l'approche de la crise sanitaire a été quelque peu différente. Si la Chancelière Allemande a refusé de recourir au confinement total en mars 2020 et a favorisé les mesures de distanciation, face à une deuxième vague forte, elle a dû se résoudre à la fermeture des commerces non essentiels au mois de décembre 2020.

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

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

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

Cette crise étant toujours en cours, il n'est pas exclu que de nouveaux impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires interviennent sur l'exercice 2021. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS						
	31/12/2019	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2020
Terrains nus						
Terrains et constructions	-	54 481 934 €				54 481 934 €
Construction sur sol d'autrui en cours de						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	-	54 481 934 €	-	-	-	54 481 934 €

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS						
	Montant provision 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Montant provision 31/12/2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020					-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021		117 000 €			-	117 000 €
Dépenses prévisionnelles sur 2022						-
Dépenses prévisionnelles sur 2023						-
Dépenses prévisionnelles sur 2024					-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025						-
TOTAL	-	117 000 €	-	-	-	117 000 €

3. Provision pour risques et charges

Il n'y a pas eu de provision pour risques et charges constituée pendant l'exercice.

4. Immobilisations financières contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

5. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI NOVAPIERRE Allemagne 2 ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

6. Associés capital souscrit non appelé

Le solde des comptes locataires et comptes rattachés au 31 décembre 2020 s'élève à 58 940 € au 31 décembre 2020, dont 8 692 € au titre des créances locataires et 50 247 € au titre des factures à établir. Ce solde était nul au 31 décembre 2019, car la SCPI a acquis ses premiers actifs au cours de l'exercice 2020. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique, aucune créance douteuse n'a été constatée à la clôture de l'exercice.

CREANCES LOCATAIRES (€)		
	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	8 692	-
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
TOTAL	8 692	-

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde des autres créances de 4 062 K€ est détaillé ci-après et dans le tableau ci-dessous :

- de la TVA déductible générées sur les frais d'exploitation, dont les commissions de souscriptions, pour 3 233 K€
- de sommes déposées en compte séquestre auprès de notaires pour 572 K€
- des souscriptions à l'encaissement pour 257 K€.

AUTRES CRÉANCES

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Intérêts ou dividendes à recevoir		-
Etat et autres collectivités	3 232 968	1 306 480
Syndics		
Autres débiteurs	829 344	1 836 694
SOUS TOTAL	4 062 312	3 143 174
Charges constatées d'avance	192 237	-
TOTAL	4 254 550	3 143 174

8. Autres disponibilités

Le solde correspond aux avoirs sur les comptes bancaires français pour 94 M€ et allemands pour 69 M€

9. Dettes financières

À la clôture de l'exercice 2020, aucun emprunt n'a été souscrit par la SCPI.

10. Autres dettes et comptes de régularisation

Le solde des comptes fournisseurs et comptes rattachés se compose de :

- essentiellement des sommes dues aux fournisseurs allemands pour 285 K€
- des factures non parvenues françaises pour 1 080 K€ et allemandes pour 316 K€
- des dettes fiscales pour 409 K€ comprenant la TVA collectée en Allemagne et la provision d'impôt allemand sur les sociétés
- des dettes envers les associés pour 660 K€
- des sommes versées en compte séquestre auprès du notaire pour 547 K€

AUTRES DETTES

	31/12/2020 (€)	31/12/2019 (€)
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 681 942	2 284 332
Etats et autres collectivités	408 883	
Autres créditeurs	547 000	
Dividendes	660 218	
SOUS TOTAL	3 298 044	2 284 332
Produits constatés d'avance	-	
TOTAL DES AUTRES DETTES	3 298 044	2 284 332



■ 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 2020, 366 789 parts ont été souscrites, 380 parts sont sorties dont 180 parts de retraits et 200 parts de repentir.

Les frais de constitution pour 7 669 € ont été imputés sur la prime d'émission conformément aux statuts (Article 12), de même que les frais d'acquisition d'actifs, pour 2 499 K€.

Sur l'exercice la somme de 9 173 K€ a été imputée sur la prime d'émission en respect des statuts au titre de la commission de souscription 2020.

2. Capital et prime d'émission en cours

Il n'y avait pas de part en cours d'acquisition au 31 décembre 2020.

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 2020.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à -51 702 € après l'affectation du résultat 2019 d'un montant égal.

Après affectation du résultat de 2020, ce report à nouveau s'élèvera à 41 611 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 1 799 390 €.

Il a été distribué 4 acomptes pour un montant global de 1 706 077 €, soit 4,02 € par part.

L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2019, soit :

- Résultat de l'exercice 2019 = -51 702 €
- Affectation en report à nouveau = -51 702 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice s'élèvent à 2 901 K€ Il s'agit de la première année de quittancement de la SCPI, les premiers actifs ayant été acquis au cours de l'exercice.

2. Charges facturées

Elles s'élèvent à 319 K€ et représentent la contrepartie des charges locatives qui ont été définies comme refacturables.

3. Charges immobilières

S'agissant de l'année d'acquisition des premiers actifs, le poste ne présente pas de comparatif par rapport à l'exercice précédent. Il se décompose en charges locatives refacturables pour 319 K€ et charges d'entretien à hauteur de 344 K€.

4. Dotation aux provisions pour gros entretien

Le montant de la dotation est de 117 K€ sur l'exercice 2020. La méthode de calcul est développée ci-avant au paragraphe I-A-2.

5. Dotations aux amortissements et provisions

Le poste n'a pas été mouvementé pendant l'exercice

6. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges pour 249 K€ :

- Les honoraires de property management : 118 K€
- Les autres charges immobilières : 131 K€

7. Les charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière. Le poste est nul au 31/12/2020, la SCPI n'ayant pas contracté d'emprunt.

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Transfert de charges d'exploitation

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

Les transferts d'un montant de 9 173 K€ correspondant aux commissions de souscriptions ont été comptabilisés dans cette rubrique.

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

Conformément aux statuts, la société de gestion a perçu sur l'exercice 2020 les commissions détaillées ci-dessous :

- Commission de gestion : 321 K€ (11 % des loyers nets encaissés et des produits financiers nets encaissés)
- Commission de souscription : 9 173 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0 € (0,5 % du prix de vente ajouté de 3 % de la différence entre le prix de vente et les valeurs comptables après impôt),
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

3. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges d'exploitation sont constituées par les honoraires de CAC pour 12,5 K€, des honoraires divers pour 19 K€ et les frais de dépositaire pour 5 K€,

4. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend les frais de publicité pour 5 K€, juridiques pour 2 K€, d'information des associés pour 16 K€, les services bancaires et de caution bancaire pour 17 K€, les d'assemblée pour 46 K€ et des frais bancaires pour 21K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Néant.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Il ressort à 57.786 € au 31 décembre 2020 et correspond à une pénalité versée par le vendeur en compensation des loyers non perçus suite au décalage de la signature de l'actif d'Hanovre.

INFORMATIONS AU TITRES DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

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



OBI

HERZLICH WILLKOMMEN!

Eingang

Ausgang

POCO

SaniFit



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

	2019		2020	
	€	%	€	%
► REVENUS (1)				
Recettes locatives brutes			7,77	98,047
Produits des participations contrôlées			-	0,000
Produits financiers			-	0,000
Produits divers (2)			0,15	1,953
TOTAL REVENUS	-	0,00 %	7,93	100,00
► CHARGES (1)				
Commission de gestion			25,4	320,89
Autres frais de gestion (3)	1,75	100,00 %	- 24,23	-305,70
Charges locatives et entretien du patrimoine			1,59	20,04
Charges financières			-	0,00
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,75	100,00 %	2,79	35,23
► Amortissement net				
- patrimoine				0,00
- autres				0,00
► Provisions nettes				
- pour travaux			0,3	3,95
- autres			-	0,00
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	0,00 %	0,31	3,95
TOTAL CHARGES	1,75	100,00 %	3,11	39,18
RÉSULTAT	- 1,75	-100,00 %	4,82	60,82
Variation report à nouveau	- 1,75	-1,75	0,80	
Variation autres réserves				
Revenus distribués			4,02	
Nombre de parts au 31/12			309 841	676 250
Nombre de parts moyen pour l'exercice			29 530	373 306

* 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

	31/12/2019	Variation	31/12/2020
Variation de capital, y compris prime d'émission	76 155 833	91 606 750	167 762 583
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)			
Bénéfice hors plus-values de cession	- 51 702	1 851 092	1 799 390
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves		- 51 702	- 51 702
Variation des dettes à long terme			
Variation des dettes à court terme	2 284 332	821 475	3 105 807
Dotations nettes aux provisions		117 000	117 000
TOTAL DES RESSOURCES	78 388 463	94 344 615	172 733 078
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions		54 481 934	54 481 934
Commission de souscription	6 496 558	9 172 775	15 669 333
Frais d'acquisition		2 499 596	2 499 596
Frais de constitution	1 658	7 669	9 327
Variation des valeurs réalisables	3 248 674	872 578	4 121 252
Fonds de remboursement			
Dividendes		1 706 077	1 706 077
TOTAL DES EMPLOIS	9 746 890	68 740 630	78 487 520
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	68 641 573	25 603 985	94 245 558
Passif exigible	- 2 284 332	- 821 475	- 3 105 807
Variation des valeurs réalisables	3 248 674	872 578	4 121 252
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			0
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	69 605 915	25 655 088	95 261 003

(*) 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
2020	135 250 000	91 557 250	676 250	3 140	9 172 975	250

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché *	Report à nouveau par part au 1er janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2019	250	225	NA	NA	- 0,17
2020	250	225	4,02	1,61	0,11

* 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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAITS

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

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS *

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m ²	Valeur HD 2020
				Comptable (€)
DÜREN	52351 Düren, Nikolaus-Otto-Str. 2	8-févr.-20	11 950 m ²	11 637 906 €
HANNOVER	Industrieweg 29, 30179 Hannover	29-avr.-20	12 811 m ²	7 849 215 €
TORGAU	Außenring, 04860, Torgau	25-juin-20	26 265 m ²	34 994 813 €
ACQUISITIONS 2020			51 026 m²	54 481 934 €

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance sont heureux de vous présenter leur rapport pour la SCPI Novapierre Allemagne 2 qui a connu son premier exercice complet en 2020.

- 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.
- Novapierre Allemagne 2 a émis 366 389 parts nouvelles en 2020, dont 180 pour compenser des demandes de retrait et 200 compensant des annulations. La liquidité du marché des parts est totalement assurée.
- Au cours de l'exercice 2020, trois acquisitions ont été réalisées par PAREF Gestion pour le compte de la SCPI pour un montant de 54,5 M€.
- L'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2020 s'est établie à 63,3 M€, soit une valorisation de 17 % du patrimoine par rapport au prix d'acquisition des actifs.
- Dans l'attente de la conclusion de nouvelles acquisitions au cours de l'année 2021, le résultat net de votre SCPI s'élève à 4,82 euros par part. Votre société de gestion propose à l'assemblée générale des associés d'approuver la distribution réalisée de 4,02 euros par part et la constitution d'un report à nouveau qui s'établit à 0,80 euros par part.
- Le montant des honoraires versés à la société de gestion PAREF Gestion pour la gestion des biens sociaux a été vérifié et est conforme à celle indiquée dans les statuts.
- Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

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

Paris, le 16 avril 2021

Antoine CASTRO
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

Vérification spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions

volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

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.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Peref 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 La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 11 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2020, la commission de gestion s'élève à 321 527,65 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation des parts La société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

3) Commission de souscription La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2020, la commission de souscription s'élève à 9 172 775 € HT.

4) Commission sur arbitrages les actifs immobiliers La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers. 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 2020.

5) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100K € (HT) et suivis directement par la société de gestion. Aucune commission n'a été facturée au titre de 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle



TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A 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 A LA SOCIETE DE GESTION

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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

Résultat au 31/12/ 2020	1 799 390 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	-51 702 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	1 747 688 €
Distribution 2020	1 706 077 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	41 611 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 4,82 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 4,02 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 2020 à :

La valeur comptable	149 625 937 € soit 221 € par part
----------------------------	--

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

La valeur de réalisation	158 561 004 € soit 234 € par part
La valeur de reconstitution	180 277 226 € soit 267 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

POUVOIRS POUR FORMALITES

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



NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

853 026 821 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°19-19 en date du 20 août 2019

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86 • www.paref-gestion.com

SA à conseil d'administration au capital de 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