



RAPPORT ANNUEL

2021



The logo for 'toom! DER BAUMARKT' is prominently displayed on the facade of a modern, white building. The word 'toom!' is in a large, bold, red font with a green exclamation point. Below it, 'DER BAUMARKT' is written in a smaller, bold, black font. The building has several windows and a large overhang above the entrance.

ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Vous avez continué à nous faire confiance au cours de l'année 2021 et votre SCPI a maintenu sa capitalisation à hauteur de son capital maximum statutaire, l'arrivée de nouveaux associés se faisant désormais au travers des demandes de retrait des associés existants. Au 31 décembre 2021, vous étiez ainsi 7 988 associés, pour une capitalisation de 520M€.

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

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

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

Le portefeuille est aujourd'hui composé de 62 actifs pour une valeur totale d'environ 661 M€ au 31 décembre 2021, soit une revalorisation de plus de 10% du portefeuille par rapport à 2020. Les actifs sont répartis sur tout le territoire, près de 44 % de la valeur provient de surfaces alimentaires et plus de 19 % de magasins de bricolage.

Côté gestion, votre SCPI a également bien traversé l'année 2021, avec un taux d'occupation financier qui s'est maintenu à 97,2 % en fin d'année et une activité locative intense en raison de la crise sanitaire qui a conduit à des renégociations de baux (avec à la clé un certain nombre de prolongements de durée en échange de quelques semaines de franchise de loyers). Le taux de recouvrement est supérieur à 97% sur l'ensemble de l'année 2021, confirmant la bonne santé et l'implication des locataires dans leurs commerces.

Votre SCPI a de bonnes raisons d'être optimiste, les renégociations touchent à leur fin, et la majeure partie des loyers sont issus de commerces essentiels, alimentaires et bricolage notamment, très résilients dans le contexte actuel. Cette situation permet de bénéficier d'un socle solide de revenus et d'une forte attractivité du portefeuille dont la valeur pourrait continuer à s'apprécier si le marché de l'investissement continue sur sa dynamique courant 2022.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Mathieu NAVARRE
Directeur Commercial

SOMMAIRE

*SCPI CLASSIQUE A CAPITAL VARIABLE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
21 JUIN 2022*

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	9
Rapport administratif et financier	12
Vie sociale	16
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021	17
État du patrimoine	17
Variation des capitaux propres	18
Hors Bilan	18
Compte de résultat	19
ANNEXE AUX COMPTES	21
État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	26
Compte de résultat	27
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	29
Évolution par part des résultats financiers	29
Tableau de financement	30
Emploi des fonds	30
Évolution du capital	30
Évolution du Prix de la part et distribution sur valeur de marché	31
Évolution des conditions de cession ou de retrait	31
Inventaire détaillé des placements immobiliers	32
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	36
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021	36
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	38
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	40
Résolutions à titre ordinaire	40



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2021

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur administratif et financier

MEMBRES

APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN

Guillaume DELBECQ

Etienne GUE

Christian LADEGAILLERIE

Pierre LE BOULERE

ESCI EGOINE représentée par Maurice JOURNOUD

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

Michelle VICTOR

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Mathilde HAUSWIRTH

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

SAVILLS, représentée par David POOLE & Nick HARRIS

Fin de mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

■ 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 2021



CAPITALISATION 520 M€



7 988 ASSOCIÉS

2 000 000

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

260 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
(dont 10% de commission de souscription)

234 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	513 334 717 €	Montant total	618 139 686 €
Montant par part	257 €	Montant par part	309 €



PERFORMANCES

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

5 ans  3,61 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

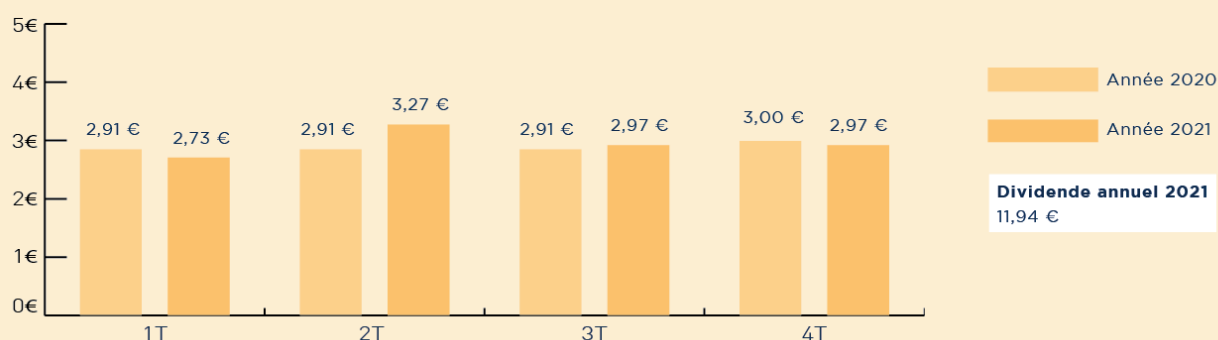
4,84 %

TAUX DE DISTRIBUTION*

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



DISTRIBUTION



ACOMPTES DE DISTRIBUTION PAR PART

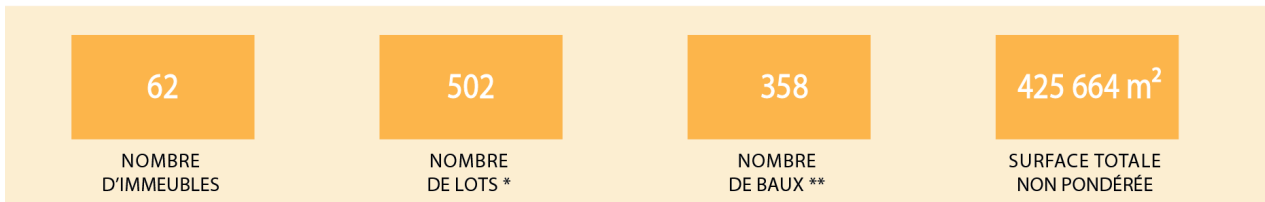
Dividende annuel 2021
11,94 €

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

Chiffres clés au 31 décembre 2021

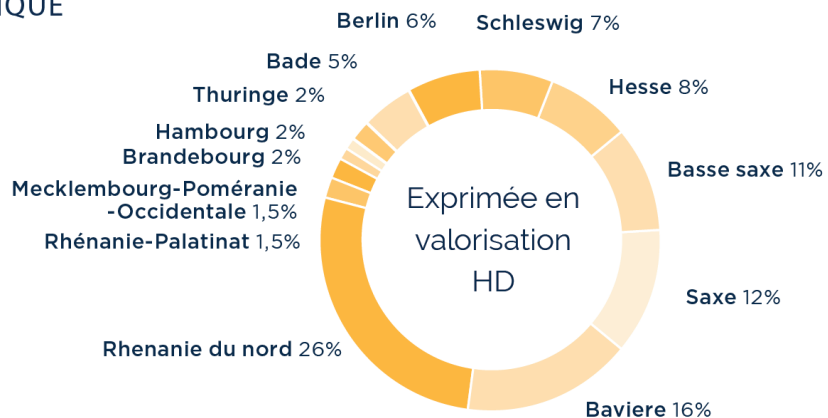


PATRIMOINE

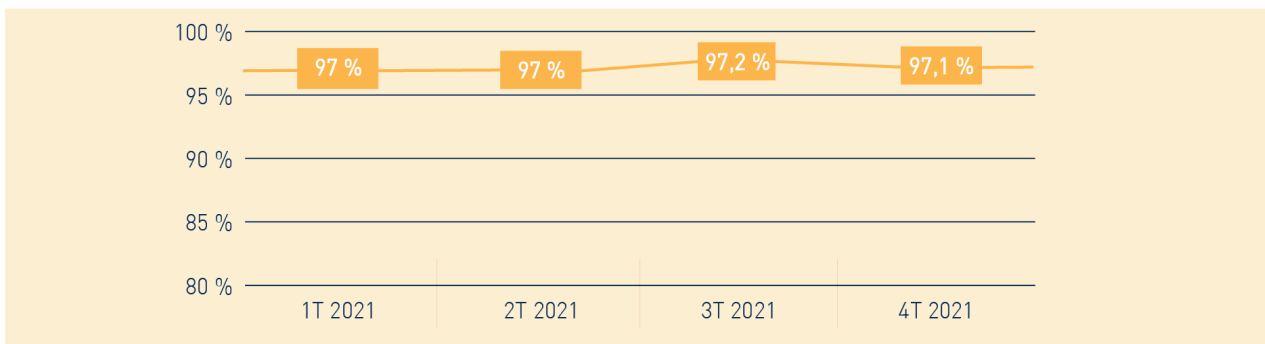


* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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



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

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





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

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

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

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

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

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

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

Les volumes investis en immobilier commercial en 2021 ont atteint 62,1 Mds€ (+5% vs 2020). Il s'agit de la deuxième meilleure performance annuelle après l'année record de 2019 (67 Mds€). Ces résultats confirment la place de l'Allemagne comme second plus grand marché immobilier mondial, réputé pour sa résilience et sa qualité.

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCES

Les volumes investis dans la classe d'actif retail atteignent 9,5 Mds€ sur l'année 2021 et sont inférieurs de 22% au montant investi en 2020 (12,3 Mds€). En raison de cette diminution, le retail perd une place et devient la 3^{ème} classe d'actifs immobilier en volumes investis en Allemagne après les bureaux et la logistique.

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

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

Les capitaux disponibles pour investir dans des biens qui répondent à la fois aux besoins actuels des occupants et aux exigences futures et qui promettent donc des revenus à long terme, n'ont jamais été aussi importants, les investisseurs, domestiques et internationaux privilégiant ces actifs désormais vus comme une valeur refuge. Les asset managers représentent plus d'un tiers des investisseurs, tandis que le marché attire toujours plus d'investisseurs étrangers (32% sur l'année 2021).

PRÉVISIONS 2022

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

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

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

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

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

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

Sources : CBRE, Savills, JLL, BNP Real Estate

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La gestion active du patrimoine a permis la signature cette année de 7 nouveaux baux, 44 prolongations et 39 renouvellements pour une surface totale supérieure à 77 000 m². Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'est établi à 95,0 % selon le mode de calcul en vigueur jusqu'au 31 décembre 2021. Au premier trimestre 2022, l'ASPIM a en effet mis en place une nouvelle méthodologie de calcul qui inclut notamment dans le TOF les locaux faisant l'objet d'un bail mais encore sous franchise de loyer. Avec la nouvelle méthodologie, le TOF au 31/12/2021 s'établit à 97,2 %.

Enfin, la distribution s'établit à 11,94€ part part en 2021 contre 11,73 € par part en 2020, et 11,58 € par part en 2019.

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 fait procéder à une première expertise avant acquisition, afin de conforter les analyses sur le prix d'acquisition faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, SAVILLS, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 661 400 000 €.

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 661 400 000 €, ce qui représente une évolution de +10,4% par rapport à 2020.

EMPRUNTS

Au 31 décembre 2021, le capital restant dû des emprunts est de 153 850 K€ (identique à 2020). Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 23,3% (25,7% en 2020).

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

L'endettement maximum autorisé au 31 décembre 2021 s'élève à 228 M€, à fin 2021 la SCPI a utilisé 67% sa capacité d'endettement maximum (68% en 2020).

Depuis le 1er janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements financiers / Actif Brut), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 25,1% en 2021 (25,5% en 2020).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 97,2 % selon la nouvelle méthodologie de calcul de l'ASPIM.

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

L'activité de l'année a été de nouveau marquée par l'accompagnement des locataires suite aux différents confinements. Les négociations sur les franchises accordées aux locataires touchés par les fermetures liées à la pandémie de Covid-19 ont permis de négocier des baux plus longs de 1 à 10 ans dans certains cas, et donc de sécuriser du revenu à long terme pour la SCPI.

Cela explique le nombre important de renouvellement de baux formalisés en 2021. Les discussions et négociations sur les fermetures des deux premiers confinements sont en très grande majorité terminées, mais le mois de décembre 2021 et la fermeture des commerces non essentiels dans tous les Lander allemands amèneront de nouvelles discussions sur la baisse de loyer pendant cette période, ce qui devrait se matérialiser courant 2022.

7 nouveaux baux représentant 13 000m² ont été signés en 2021 avec une prise d'effet pour 6 d'entre eux également en 2021. Sur ces 7 baux, 2 sont des tacites reconductions, 4 correspondent à des nouveaux baux signés d'une durée ferme comprise entre 5 et 7 ans, tandis que le dernier bail sur le site d'Herborn correspond à l'installation d'un centre de vaccination temporaire.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m ²)	Loyer annuel (€)
Hamburg Steinbeker	Firat	01/08/2021	75	9 000
Herborn	Red Cross	01/12/2021	800	86 400
Prisdorf	Fahrrad XXL	01/03/2023	11 831	838 158
Ransbach-Baumbach	Cavit Yilmazer (post office)	01/01/2021	110	18 064
Riesa	PW-Store	01/01/2021	62	4 500
Traunreut	Nailstudio Pham Thi	13/09/2021	79	20 856
Traunreut	Simko / Best snack	01/08/2021	47	14 100
TOTAL	7 nouveaux baux		13 004	991 078

44 prolongations ont été signées en 2021 pour une surface de 47 000 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m ²)	Loyer annuel (€)
Alsbach	Küchen Kolbe	01/08/2021	455	40 800
Alsbach	Woolworth	28/09/2027	956	119 309
Alsbach I	Tedi	30/11/2024	428	46 778
Bischofsheim	Tedi	13/11/2024	471	48 267
Bischofsheim	Kik	01/08/2027	579	65 712
Bürstadt	Tedi	04/08/2024	529	67 014
Dortmund	Kerchel	01/01/2022	82	14 400
Dortmund	Rossmann	01/12/2023	770	109 261
Gifhorn	Kik	22/03/2025	513	52 624
Hamburg K	Tedi	01/11/2026	408	47 415
Hassfurt	Takko	14/05/2024	760	114 956
Herzogenrath	Media Markt	22/06/2021	5 744	450 000
Herzogenrath	Rewe	14/05/2027	3 340	462 000
Hiddenhausen	Edeka	01/07/2022	1 620	170 842
Hiddenhausen	Dr. Krehmeier	14/06/2023	176	15 514
Krefeld	Kik	01/09/2030	810	83 880
Krefeld	Tedi	04/06/2022	505	57 883
Leipzig	DFH Musterhäuser	01/03/2029	890	28 653
Lemgo	Takko Holding GmbH	01/01/2021	324	44 400
Lemgo	Kik	31/07/2027	927	119 880
Lingen	Dänisches Bettenlager	18/05/2021	1 214	85 343
Lingen	Combi Verbrauchermarkt	01/01/2023	1 915	232 794
Lio Berlin	Parfumerie Harbeck	01/01/2021	108	45 180
Meschede	Teresa George	01/11/2022	76	11 856
Meschede	Aldi	01/07/2022	1 112	145 662
Moosburg	Tedi	01/01/2027	482	70 005
Ochsenhausen	AWG	01/01/2030	859	89 722
Oelsnitz	Edeka	06/07/2021	2 910	238 956
Pfalzgrafenweiler	Takko	25/10/2026	486	59 738
Pfalzgrafenweiler	Penny	30/10/2022	1 088	143 400
Ransbach Baumbach	dm	01/01/2023	800	106 427
Ransbach Baumbach	Kik	02/11/2023	630	65 733
Riesa	Medimax	18/05/2021	2 136	221 276
Riesa	Takko	31/10/2025	528	72 051
Riesa	Siemes	01/05/2025	1 145	162 815
Riesa	Tedi	01/06/2025	1 382	70 800
Riesa	Simone Lau	01/01/2024	43	10 958
Rottenburg	AWG	01/01/2030	932	89 003
Seesen	Rewe	01/01/2024	2 100	291 256
Seesen	Takko	13/11/2024	535	69 981
SHS	Takko	31/12/2024	1 148	146 173
SHS	Flüchtlingshilfe	01/01/2022	180	8 640
Traunreut	Action	01/11/2021	988	88 938
Velbert	Media Markt	20/06/2021	3 917	408 000
TOTAL	44 prolongations de baux		47 001	5 094 294

Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Rapport immobilier

Les renouvellements ayant pris effet au cours de l'exercice 2021 concernent 39 baux pour une surface de 17 583 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m ²)	Loyer annuel (€)
Alsbach	Alnatura	01/01/2022	748	101 117
Berlin LIO	WISAG Facility Management Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG	01/06/2021	30	5 400
Bürstadt	Tedi	03/08/2021	529	67 014
Deisslingen	Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG	18/04/2022	988	127 511
Dortmund	Dr. Wittbrodt/dentist	01/01/2023	130	14 048
Dortmund	Frisör Haargefühl	01/10/2022	47	6 673
Ebersdorf	Aldi	12/10/2022	1 185	166 597
Gifhorn	DSM Deutsche Städte Medien GmbH	01/06/2021	-	800
Holle	Kaltenbach Außenwerbung	01/08/2021	-	800
Krefeld	DFMG(Deutsche Funkturm GmbH)	01/03/2022	-	7 384
Krefeld	Fressnapf	31/07/2022	553	51 592
Lingen	Toom	01/04/2022	600	3 600
LIO Berlin	Berliner Volksbank	24/10/2021	-	3 201
Ochsenhausen	Netto	22/10/2022	1 124	146 784
Ochsenhausen	Risstalmetzgerei GmbH & Co. KG	22/10/2022	93	20 932
Ochsenhausen	Backhaus Häussler GmbH & Co. KG	22/10/2022	102	26 304
Reinhardshagen	Westfa-Werbung Modersohn GmbH & Co. KG	13/08/2021	-	1 200
Reinhardshagen	Westfa-Werbung Modersohn GmbH & Co. KG	14/11/2021	-	600
Riesa	Petersmeyer, Thomas	01/05/2021	94	11 220
Riesa	Hähnchenbraterei Christ	01/07/2021	13	15 600
Riesa	Reiseagentur Lamm	01/07/2021	95	15 684
Riesa	Sparkasse Meißen	01/07/2021	7	2 015
Riesa	Vitalis GmbH	01/07/2021	144	23 140
Riesa	Axel Müller	01/07/2021	280	20 309
Riesa	Le Van Oanh	01/01/2023	44	13 244
Riesa	Aldi	09/03/2022	1 285	160 182
Riesa	Mitternacht Diana	01/09/2022	141	20 413
Riesa	Goetze Uwe	01/09/2022	85	13 666
Riesa	Michaela Schuster	31/07/2021	-	900
Rottenburg	Müller	01/09/2022	1 203	132 000
Rottenburg	Tedi	01/10/2021	401	35 352
SHS	mister'lady	01/03/2022	495	61 980
Stade	Media Markt	28/06/2022	3 350	375 849
Stockstadt	Heurich GmbH & Co. KG	01/07/2022	870	67 800
Stockstadt	Barak Hüsnü (My Home)	15/06/2021	420	33 000
Stockstadt	NKD	01/10/2021	321	29 989
Traunreut	transact Elektronische Zahlungssysteme GmbH	01/12/2021	1	3 780
Ulm	Lidl	02/05/2022	1 729	286 547
Velbert	Sendatzki + Rosenthal Autoteile und Lacke GmbH & Co. KG	01/07/2021	479	37 334
TOTAL	39 renouvellements de baux		17 583	2 111 562

9 congés ont été reçus au cours de l'exercice 2021, représentant 4724m² et un loyer annuel de 411k€.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	surface (m ²)	Loyer annuel (€)
Bürstadt	Amazing Dress/Strandt	31/03/2022	1 067	24 000
Dortmund	Physiotherapie Herr Detlev Preuß	11/01/2022	136	13 800
Herborn	Sanitätshaus Schäfer	03/07/2022	592	39 937
Herzogenrath	Karaca	31/10/2021	337	28 200
LIO Berlin	Seeger	28/02/2022	258	48 918
Riesa	Bäckerei Büsch	20/09/2021	32	9 012
Stockstadt	Bayrak, Hüsnü (My Home)	11/01/2022	420	33 000
Traunreut	Adler	31/10/2021	1 806	203 717
Velbert	Reisebüro 303	31/12/2021	76	10 050
TOTAL	9 congés reçus		4 724	410 634

Au 31/12/2021, 19 391 m² sont vacants sur le portefeuille total de Novapierre Allemagne, soit 1 198 167€ de loyer potentiel.

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

Alignement avec l'Accord de Paris

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

S'agissant de la lutte contre l'urgence climatique, le groupe PAREF a décidé de se concentrer sur la réduction des émissions de carbone. PAREF Gestion déploie des dispositifs visant à s'aligner sur l'Accord de Paris et à décarboner les actifs immobiliers des fonds qu'elle gère. Il n'y a à ce jour pas de dispositif similaire au décret tertiaire applicable aux actifs détenus en Allemagne par votre SCPI.

Cependant, PAREF Gestion travaille avec ses gestionnaires locaux afin d'identifier des solutions de suivi harmonisé des actifs permettant la mise en œuvre d'actions visant à réduire plus avant les émissions de carbone.

Stratégie d'alignement avec la biodiversité

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

Gestion des risques de durabilité

PAREF Gestion, en tant que société de gestion de portefeuille, respecte les dispositions :

- du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ;
- de l'article L. 533-22-1 du code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat)...

...en publiant sur son site internet les informations concernant sa politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement, en incluant les risques associés au changement climatique ainsi que les risques liés à la biodiversité.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2022

Le début de l'année 2022 devrait permettre de clore le chapitre des demandes d'accompagnement formulées par 114 locataires à ce jour (30% des revenus du fonds) à la suite du deuxième confinement, représentant près des 2/3 des enseignes fermées. 7 demandes sont ainsi toujours en cours de discussion.

Novapierre Allemagne répond au 31/12/2021 aux critères de l'article 6, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un fonds qui ne fait pas la promotion de caractéristiques Environnementale, Sociales et de Gouvernance (ESG) et n'a pas d'objectifs d'investissement durable. Toutefois, il est important de noter que PAREF Gestion prend en compte les risques de durabilité tant dans ses décisions d'investissement (due diligence, acquisition) que dans sa gestion courante afin de limiter les impacts négatifs sur les actifs du fonds géré.

Dans ce cadre, PAREF Gestion agit à plusieurs égards en ce sens :

- Lors des acquisitions, les décisions d'investissements sont finalisées après une due diligence environnementale et technique des actifs permettant d'identifier les risques, y compris de durabilité sur les aspects environnementaux et si tous les actifs acquis ne peuvent être exempts de risques, ceux-ci sont identifiés et font l'objet d'un suivi après l'acquisition (identification de CAPEX, remplacement d'équipement ou suivi particulier d'un risque potentiel comme les inondations) ;
- En termes de gestion des actifs, une fois dans le portefeuille, une revue régulière des plans pluriannuels de travaux et des objectifs sur chacun des actifs est faite pour une mise en œuvre des mesures identifiées comme nécessaires et bénéfiques ;
- Concernant les aspects sociaux, la SGP bénéficie d'une politique claire de non-discrimination et cette politique est également appliquée aux candidats locataires particuliers sur les actifs résidentiels ;
- Le RCCI veille à la lutte anti-blanchiment et anti-corruption dans l'ensemble des décisions prises (acquisitions, cessions, locations, choix des prestataires, etc.) ;
- Enfin, une politique détaillée de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est également en place.

La Politique d'intégration des risques de durabilité/ ESG déployé par PAREF Gestion est disponible sur le site internet de la société (www.paref-gestion.com).

Nous prévoyons également un retour à la normale concernant le montant des impayés, s'établissant fin 2021 à environ 2% des loyers facturés sur la période, mais dont les ¾ proviennent de locataires concernés par les fermetures obligatoires. La mise en place du plan de capex sur les prochaines années, le refinancement de certaines échéances bancaires, ainsi que le maintien de la performance par une gestion active demeurent les défis de 2022 et des années à venir. Rapport administratif et financier

VARIATION DU CAPITAL

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

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 1 997 113 parts à 2 000 000 parts soit une hausse de 2 887 parts, par émission de 20 781 parts moins le rachat de 17 894 parts.

Le capital a donc augmenté de 0,14 % en 2021 et a atteint son plafond. Désormais, les souscriptions ne peuvent être enregistrées uniquement dans la limite des demandes de retraits éventuels.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2021, 17 894 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL (EXPRIMÉS EN NOMBRE DE PARTS)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 997 113	7 037	4 150	0	2 000 000	7 979
II	2 000 000	4 333	4 333	0	2 000 000	7 999
III	2 000 000	5 524	5 544	0	1 999 980	7 985
IV	1 999 980	3 887	3 867	0	2 000 000	7 988

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

942 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2021.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. A fin 2021, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

Etat des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution

	31/12/2021		31/12/2020	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	422 783 279	211	421 848 575	211
Valeur de réalisation (2)	513 334 717	257	458 045 643	229
Valeur de reconstitution (3)	618 139 686	309	554 090 436	277

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

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

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

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 278,1 € et 339,9 €. 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 était fixé à 260 € depuis le 1^{er} octobre 2018. Il a été modifié à 280 € à partir du 1^{er} avril 2022.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

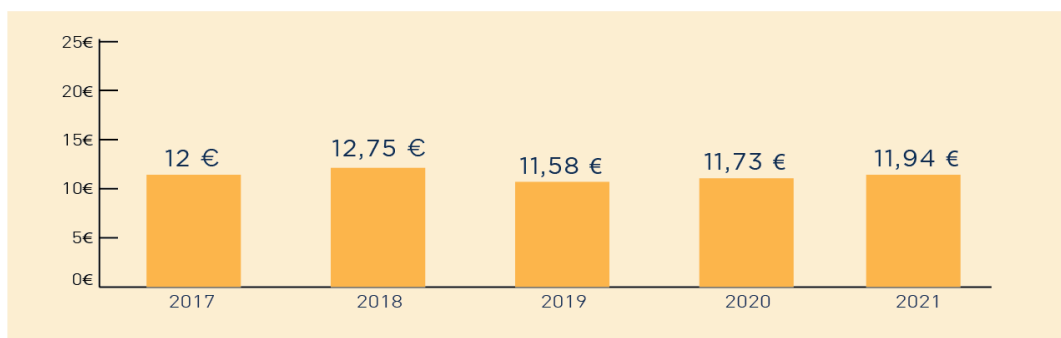
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 25 012 357 €.

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

Résultat au 31/12/2021	25 012 357
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'ANNÉE N-1	990 405
RÉSULTAT DISTRIBUABLE AU 31/12/2021	26 002 762
DISTRIBUTION 2020	23 768 376
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 204 385

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



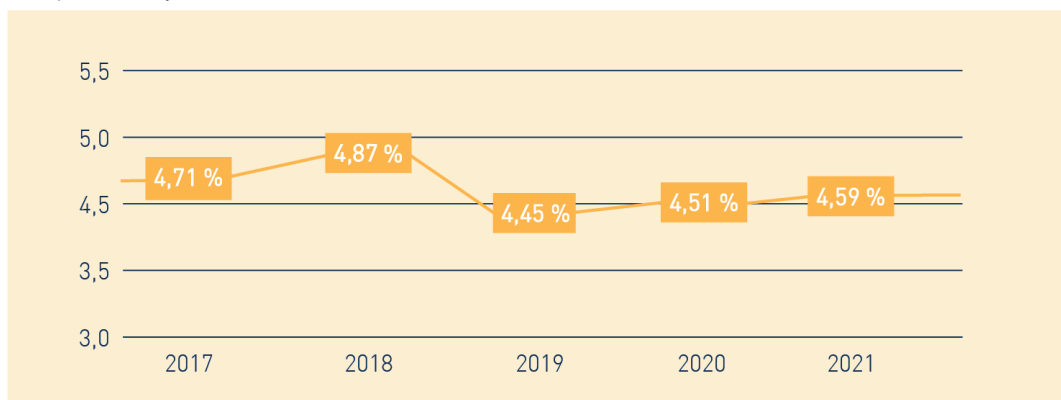
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2021, le dividende distribué est de 11,94 € contre 11,73 € en 2020. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 12 € en 2017, 12,75 € en 2018 et 11,58 € en 2019.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 11,94 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,59 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2021, soit 260 €.



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

TAUX DE DISTRIBUTION

À compter du 31 décembre 2021, les Sociétés de Gestion doivent calculer le Taux de Distribution*. Celui de Novapierre Allemagne s'établit à 4,84%.

TAUX DE DISTRIBUTION*

4,84 %

* *Définition du Taux de Distribution* : Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Le taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI s'élève à 3,61%.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.

5 ans  3,61 %

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

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

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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 24 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2021 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 566 635,95 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 1 348 108,95 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel,
- Montant total des rémunérations variables non différées versées par PAREF Gestion sur l'exercice : 218 527,00 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé sur l'exercice. Sont identifiés comme étant des Personnels Concernés, les collaborateurs en charge de la gestion des fonds, les responsables des fonctions commerciales et de contrôle interne et de conformité : le Directeur Général, le Directeur Fund & Investment Management, les Gérants, le Directeur Commercial et le Directeur du Contrôle Interne et de la Conformité (RCCI).

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2021, versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes au 31 décembre 2021) s'élève à 1 068 957,40 euros.

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.

FISCALITE

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2021 sont de 12,86 € 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 13,15 € au titre des résultats imposés en Allemagne et de -0,81 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2021.

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

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne conseillée par la Société de Gestion s'élève à 226,34 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 96,72 %. La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne conseillée par la Société de Gestion est nulle pour un associé Non Résident Fiscal Français, en l'absence de patrimoine immobilier situé en France au 31 décembre 2021.

Rappel

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

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

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

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

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

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

■ VIE SOCIALE

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra le mardi 21 juin 2022, à seize heures. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
➤ IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	570 665 790	661 400 000	563 721 432	598 950 000
Immobilisations en cours					
➤ PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 841 500		- 968 500	
Provisions pour risques et charges					
➤ TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS					
Immobilisations financières contrôlées	3				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Provisions pour risques et charges					
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS - I		569 824 290	661 400 000	562 752 932	598 950 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES					
Immobilisations financières non contrôlées	4				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées					
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées					
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées					
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES - II					
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	5				
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
➤ CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	2 793 142	2 793 142	2 433 745	2 433 745
Autres créances	7	3 949 307	3 949 307	11 031 557	11 031 557
Provision pour dépréciation des créances	6	- 510 680	- 510 680	- 661 071	- 661 071
➤ VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement	8				
Autres disponibilités	9	9 148 675	9 148 675	17 297 130	17 297 130
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		15 380 444	15 380 444	30 101 362	30 101 362
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
➤ DETTES					
Dettes financières	10	- 154 149 499	- 154 149 499	- 154 052 250	- 154 052 250
Dettes d'exploitation		- 3 522 750	- 3 522 750	- 3 420 516	- 3 420 516
Dettes diverses	11	- 5 659 739	- 5 659 739	- 14 649 969	- 14 649 969
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 163 331 988	- 163 331 988	- 172 122 735	- 172 122 735
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances	7				
Produits constatés d'avance	11	- 1 674	- 1 674	- 14 016	- 14 016
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		912 207		1 131 031	1 131 031
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		910 533	- 1 674	1 117 016	1 117 016
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		422 783 279		421 848 575	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			513 446 783		458 045 643

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2020 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2021 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		399 422 600		577 400	400 000 000
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		107 531 363		638 464	108 169 827
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 84 044 793		- 541 440	- 84 586 233
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	- 2 051 000		- 953 700	- 3 004 700
RÉSERVES					
REPORT À NOUVEAU	4	203 153	787 252		990 405
RÉSULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	24 126 527	- 24 126 527		
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		- 23 339 275	23 339 275		
Résultat de l'exercice				25 012 357	25 012 357
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			- 23 798 376	- 23 798 376
TOTAL GENERAL		421 848 575		934 704	422 783 279

■ HORS BILAN

En €	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	153 850 000	153 850 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	825 127	740 651
Aval, cautions		
TOTAL	154 675 127	154 590 651

■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS			
➤ PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	39 579 114	37 584 839
Charges facturées	2	5 838 014	4 934 977
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	78 606	20
Reprises de provisions pour gros entretiens	4	968 500	578 000
Repris de provisions douteux		296 987	
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		46 761 221	43 097 836
➤ CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	5 838 014	4 934 977
Travaux de gros entretiens	5	1 032 532	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	5 636 347	4 824 731
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	841 500	850 900
Dotations aux provisions douteux	7	146 596	422 304
Autres charges immobilières	8	1 295 236	1 075 636
Charges d'intérêts des emprunts	9	1 912 842	1 851 301
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		16 703 067	13 959 848
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		30 058 154	29 137 988
➤ PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	563 917	2 922 529
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		563 917	2 922 529
➤ CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	4 855 003	4 337 450
Charges d'exploitation de la société	12	221 411	446 896
Diverses charges d'exploitation	13	310 117	2 926 384
Dotations aux amortissements d'exploitation		218 824	218 824
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		5 605 355	7 929 554
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 5 041 438	- 5 007 025
➤ 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			1 869
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			1 869
➤ CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		4 359	6 305
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		4 359	6 305
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 4 359	- 4 436
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		25 012 357	24 126 527





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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

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

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

A partir du 3 avril 2021, un nouveau confinement est entré en vigueur en France, impliquant la fermeture de nombreux commerces non essentiels, des cafés, bars et restaurants. La réouverture progressive de ces commerces a eu lieu à partir du mois de mai 2021. Les mesures sanitaires ont été accompagnées de mesures visant à aider les commerces fermés : gel des procédures liées aux impayés locatifs, fond de solidarité.

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

Au niveau de la SCPI NOVAPIERRE Allemagne, 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 2022. 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 par la SGP sur la base des évaluations réalisées par l'expert indépendant.

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2020	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2021
Terrains nus						
Terrains et constructions	563 721 432	1 563 385	6 478 673	1 097 700		570 665 790
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	563 721 432	1 563 385	6 478 673	1 097 700		570 665 790

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

En €	Montant provision 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant provision '31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	961 500				961 500	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	4 000	562 500				566 500
Dépenses prévisionnelles sur 2023	3 000	245 000				248 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024		27 000				27 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
TOTAL	968 500	834 500				841 500

3. Immobilisations financières contrôlées

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières contrôlées au 31 décembre 2021.

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 OPCV.

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 2021.

5. Capital souscrit non appelé

Néant

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires et rattachés au 31 décembre 2021 concerne les créances de loyer, les provisions de loyers à recevoir ainsi que les créances douteuses. Il s'élève à 2 134 K € contre 1 578 K€ au 31 décembre 2020.

Les créances locataires douteuses constatées s'élèvent à 658 K€ et sont dépréciées pour leur valeur hors taxe de 510 K€. La dépréciation est appréciée en fonction du risque de recouvrement.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

La dotation de l'exercice s'est élevée à 147 K€ et la reprise à 297 K€. L'impact net est donc une diminution de la provision de 150 K€.

Les factures à établir sont de 2 135 K€ au 31 décembre 2021 contre 69 K€ l'exercice précédent.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	2 134 684	1 578 396
Créances douteuses	658 458	786 674
Dépréciation des créances locataires	- 510 680	- 661 071
TOTAL	2 282 462	1 703 999

	31/12/2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2021
Evolution des dépréciations	661 071	146 596	296 987	510 680
TOTAL	661 071	146 596	296 987	510 680

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 3,9 M€ est détaillé dans le tableau ci-après.

Le solde des comptes Etat et autres collectivités concernent principalement des créances fiscales constatées en Allemagne.

Les autres débiteurs incluent principalement des versements pour 345 K€ effectués vers les notaires pour des acquisitions d'actifs et en attente de régularisation.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	3 604 247	5 776 925
Syndics		
Autres débiteurs	345 060	5 254 631
Charges constatées d'avance		
TOTAL	3 949 307	11 031 557

8. Fonds de remboursement

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

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

9. Autres disponibilités

Le solde des comptes bancaires au 31 décembre 2021 s'élève à 9,1 M€ contre 17,3 M€ au 31 décembre 2020.

10. Dettes financières

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts	153 850 000	153 928 750
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	153 850 000	153 928 750
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	198 399	123 500
TOTAL	154 048 399	154 052 250

La société n'a pas contracté de nouvel emprunt sur l'exercice.

Concernant les emprunts existant, la société a contracté des emprunts à hauteur de 93 850 K€ auprès de la banque allemande Bayern LB et 60 000 K€ supplémentaires auprès de la banque Natixis en 2020, soit un total de 153 850 K€ empruntés au 31 décembre 2021.

A cette somme, il faut ajouter 101 K€ d'intérêts courus non échus.

Ces emprunts sont répartis en emprunts à taux fixe pour 140 180 000€ (dont le détail figure dans le 3ème tableau ci-après), et en emprunt à taux variable pour 13 670 000€. Ce dernier emprunt a été souscrit au taux de 1,3767% accompagné d'un dispositif de swap de taux en guise de couverture.

Les emprunts sont remboursables in fine pour partie au 30/06/2023, au 31/07/2023, au 29/08/2025 et au 30/12/2026. Les montants sont détaillés dans les tableaux ci-après:

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

En €	Jusqu'à 1 an	de 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-			
Emprunts "in fine"		18 530 000	121 650 000	140 180 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-			
Emprunts "in fine"		13 670 000		13 670 000
TOTAL	-	32 200 000	121 650 000	153 850 000

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers	153 850 000	153 850 000
Autres emprunts	-	-
TOTAL	153 850 000	153 850 000

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû (€)	Taux	Échéance
Natixis	60 000 000	1,0500 %	04/01/2027
Bayern landesbank	21 650 000	0,9400 %	30/12/2026
Bayern landesbank	40 000 000	1,57192 %	29/08/2025
Bayern landesbank -Tranche 1	10 000 000	0,9598 %	30/06/2023
Bayern landesbank -Tranche 2	8 530 000	0,918 %	30/06/2023
	140 180 000		

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les locataires créditeurs sont à 1 012 K€ contre 168 K€ au 31 décembre 2020.

Les fournisseurs et comptes rattachés correspondent à des factures reçues en fin d'année, des factures non parvenues et des provisions pour charges à payer pour 3 523 K€.

Le compte Etat pour 1 111 K€ comprend principalement les impôts dus en Allemagne (TVA collectée et provision d'impôt sur le revenu allemand).

Les dividendes à verser correspondent aux dividendes du 4ème trimestre 2021 pour 5 917 K€ et aux rejets de dividendes en attente de dénouement pour 33 K€ (comptes bloqués dans le cadre des successions notamment et comptes bancaires clôturé) ;

Les autres créditeurs correspondent à :

- des retenues de garantie pour 99 K€ prévues dans les actes d'acquisition jusqu'à réalisation des obligations indiqués dans ces actes
- des retraits de parts payés en janvier 2022 et des souscriptions reçues des associés pour 288 K€

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

AUTRES DETTES

En €	31/12/2021	31/12/2020
Locataires créditeurs	1 012 089	168 080
Fournisseurs et comptes rattachés	3 522 750	2 224 116
Etats et autres collectivités	1 111 306	5 387 210
Autres créditeurs	- 2 412 818	4 171 863
Dividendes	5 949 162	6 119 214
SOUS-TOTAL	9 182 489	18 070 485
Produits constatés d'avance	1 674	14 016
TOTAL DES AUTRES DETTES	9 184 163	18 084 501

■ 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 (60 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription (260 €) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

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

Sur l'exercice ont été prélevé 541 K€ de commission de souscription et il n'y a pas de frais d'acquisition d'immeuble sur l'exercice.

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

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice 2021.

Des sorties de composant liés aux travaux de remplacement de composants ont impacté le poste de Moins-Values pour 1 097 K€, ainsi que des régularisations sur des coûts de sortie antérieures de composants pour -144 K€.

	Produits de cession	Valeur comptable	Distribution	Plus ou moins values
A nouveau au 1er janvier 2021				-2 051 000
Ventes 2021				
Sortie immobilisations de remplacement		953 700		-953 700
TOTAL		953 700		-3 004 700

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 990 405 € après affectation du résultat 2020.

Après affectation du résultat de 2021, il s'élèvera à 2 204 385 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 25 012 357 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total 23 798 376 €. L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2020 soit :

Résultat de l'exercice 2020 = 24 126 527 €

Report à nouveau = 203 153 €

Distribution = - 23 339 275 €

Le solde en report à nouveau = 990 405 €

■ 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 2021 s'élèvent à 39 579 K€ contre 37 585 K€ pour 2020.

2. Charges facturées

Le montant de 5 838 K€ se décompose en refacturation des charges immobilières locatives, refacturations d'honoraires et redditions de charges.

3. Produits annexes

La société a perçu 79 K€ au titre de remboursement des impôts divers concernant l'exercice précédent.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de provision pour gros entretien de 969 K€ et une reprise de provision pour créances douteuses de 297 K€.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 12 507 K€ (charges d'exploitation locatives refacturables pour 5 838 K€, de gros entretien pour 1 033 K€ et d'entretien courant pour 5 636 K€).

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 842 K€. La méthode de calcul est développée ci-avant au § I-A-2.

7. Dotations aux amortissements et provisions

Une dotation pour provision pour créances douteuses a été constatée pour 147 K€.

8. Autres charges immobilières

Les autres charges immobilières sont de 1 295 K€, contre 1 076 K€ en 2020.

Elles sont constituées principalement de :

- 152 K€ de pertes sur créances locataires
- 236 K€ d'honoraires d'avocats sur litiges locatifs
- 267 K€ d'honoraires de diagnostics et de facility management
- 628 K€ de diverses charges immobilières

9. Charges d'intérêts des emprunts

Comme le préconise l'article 123-10 du règlement, les intérêts d'emprunts destinés à financer l'acquisition du patrimoine immobilier sont classés en résultat de l'activité immobilière pour 1 913 K€.

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

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

10. Transfert de charges d'exploitation

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

Des transferts de charge d'un montant de 564 K€ ont été comptabilisés sur l'exercice correspondent aux commissions de souscriptions pour 541 K€ et à des indemnités d'assurances reçues pour 23 K€.

11. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 4 314 K€ (10 % des produits locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 541 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 0,5 % du montant du prix de vente des actifs)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 68 K€, du dépositaire pour 82 K€ et d'expertise d'immeubles pour 111 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste est constitué des frais de fonctionnement pour 310 K€.

Ces frais de fonctionnement comprennent principalement :

- les jetons de présence pour 24 K€,
- les frais de tenue d'assemblée pour 20 K€,
- les frais d'information des associés pour 81 K€,
- les honoraires divers pour 75 K€,
- les frais de petit matériel pour 74 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à -4 K€ correspond à des pénalités fiscales.

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 10 ci-avant.



hagebaumarkt

WILLKOMMEN

HERZLICH WILLKOMMEN





TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS*

Le résultat par part de l'exercice 2021 s'établit à 12,55 € par part contre 12,13 € en 2020.

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	21,50	100,0	22,2	100,0	20,0	98,0	21,4	100,0	22,8	100,0
Produits des participations contrôlées	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-0	-0
Produits financiers	-	-	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-0	-0
Produits divers (2)	-	-	0,00	0,0	0,41	2,0	0,00	0,0	1,0	4,0
TOTAL REVENUS	21,5	100,0	22,2	100,0	20,4	100,0	21,4	100,0	23,7	104,0
> CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,90	9,00	2,0	9,1	1,8	8,8	2,2	10,2	2,4	10,3
Autres frais de gestion (3)	1,30	6,20	1,3	6,0	1,4	6,8	0,2	1,0	0,6	2,6
Charges locatives et entretien du patrimoine	5,30	24,70	5,5	24,7	4,4	21,7	5,4	25,5	6,9	29,2
Charges financières	0,80	3,50	0,7	3,2	0,8	3,7	0,9	4,4	1,0	4,0
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,30	43,3	9,5	43,0	8,4	41,0	8,8	41,1	10,9	46,0
> AMORTISSEMENT NET										
- patrimoine	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-0	-0
- autres	0,10	0,50	0,1	0,3	0,1	0,3	0,1	0,5	0,3	1,1
> PROVISIONS NETTES										
- pour travaux	0,10	0,30	0,2	1,0	0,3	1,2	0,1	0,6	-0,1	-0,3
- autres	-	0,11	-0,1	-0,3	0,1	0,3	0,2	1,0	0,1	0,3
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,20	0,90	0,2	1,0	0,4	1,9	0,5	2,1	0,3	1,2
TOTAL CHARGES	9,50	44,20	9,7	44,0	8,7	42,9	9,2	43,2	11,2	47,2
RÉSULTAT	11,98	55,8	12,48	56,0	11,63	57,1	12,13	56,8	12,55	56,9
Variation report à nouveau	-0,02	-0,1	-0,33	-1,5	0,05	0,2	0,40	1,9	0,61	2,6
Variation autres réserves	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0	-0	-0
Revenus distribués	12,00	55,90	12,75	57,5	11,58	56,9	11,73	54,9	11,94	50,3
Nombre de parts au 31.12	1 056 555		1 727 294		1 999 990		1 997 113		2 000 000	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	691 508		1 121 835		1 763 032		1 989 694		1 993 180	

* 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

En €	31/12/2020	Variation	31/12/2021
Variation de capital, y compris prime d'émission	506 953 963	1 215 864	508 169 827
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	-2 051 000	- 953 700	- 3 004 700
Bénéfice hors plus-values de cession	24 126 527	885 830	25 012 357
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	203 153	787 252	990 405
Variation des dettes à long terme	153 928 750	220 749	154 149 499
Variation des dettes à court terme	18 193 985	- 9 011 496	9 182 489
Dotations nettes aux provisions	-148 515	79 482	- 69 033
TOTAL DES RESSOURCES	701 206 863	- 6 776 020	694 430 843
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	563 721 432	6 944 358	570 665 790
Commission de souscription	49 054 432	486 328	49 540 760
Frais d'acquisition	34 990 361	55 112	35 045 473
Variation des valeurs réalisables	12 804 231	- 6 572 462	6 231 769
Fonds de remboursement			
Dividendes	23 339 275	459 101	23 798 376
TOTAL DES EMPLOIS	683 909 731	1 372 437	685 282 168
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	17 297 132	- 8 148 457	9 148 675
Passif exigible	-18 193 985	9 011 496	- 9 182 489
Variation des valeurs réalisables	12 804 231	- 6 572 462	6 231 769
Solde du dividende			
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	11 907 378	- 5 709 423	6 197 955

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

■ EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total 31/12/2021
Fonds collectés	506 953 963	1 215 864	508 169 827
+ cessions d'immeubles			
+ divers (Plus ou Moins values des cession)	- 2 051 000	- 953 700	- 3 004 700
+ divers (Ecart de réévaluation et autres réserves)			
- commission de souscription	- 49 054 432	- 486 328	- 49 540 760
- achat d'immeubles	- 563 721 432	- 6 944 358	- 570 665 790
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 34 990 361	- 55 112	- 35 045 473
- divers (préciser)			
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 142 863 262	- 7 223 634	- 150 086 896

Le surinvestissement est entièrement financé par les emprunts bancaires.

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2017	211 311 000	106 487 949	1 056 555	4 208	10 350 017	255
2018	345 458 800	174 454 222	1 727 294	6 627	16 177 676	260
2019	399 998 000	70 659 189	1 999 990	7 642	7 833 514	260
2020	399 422 600	- 748 020	1 997 113	7 967	486 328	260
2021	400 000 000	750 620	2 000 000	7 988	541 440	260

* 5 derniers exercices

■ ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART 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 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2018	255	229,50	12,75	4,87 ***	0,66
2019	260	234	11,58	4,45	0,40
2020	260	234	11,73	4,51	0,09
2021	260	234	11,94	4,59	0,50
2022	260	234	N/A	N/A	1,10

* 5 derniers exercices

** 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

*** + 0,12 % de revenus exceptionnels

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

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT*

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2017	1 748	0,17	0	15 jours	75
2018	5 738	0,33	0	15 jours	0
2019	11 201	0,56	0	15 jours	1 556
2020	18 830	0,90	0	15 jours	0
2021	17 894	0,89	0	30 jours	0

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m ²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
				Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾	Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾
MOOSBURG	Degerpoint M1	07/08/14	6 828	9 375 645 €		9 382 245	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88	13/08/14	5 827	7 434 780 €		6 761 378	
ACQUISITIONS 2014			12 655	16 810 426 €		16 143 623	
PFALZGRAFENWEIL ER	Diesel Strasse 9	01/03/15	4 523	7 619 787 €		7 438 590	
ULM BOEFINGEN	Haslacher Weg 24	01/04/15	3 735	6 771 184 €		6 554 744	
MESCHEDE	Le-Puy-Strasse 34	01/03/15	5 219	6 604 744 €		6 604 744	
OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse 16	01/03/15	2 178	3 338 974 €		3 338 974	
ILVESHEIM	Bruecken Strasse 5	01/04/15	1 800	3 399 932 €		3 390 769	
TOENISVORST	Alter Graben 4	01/03/15	1 890	3 630 385 €		3 630 385	
MOESSINGEN	Jakob Strasse 14	01/03/15	1 710	2 759 144 €		2 749 744	
HIDDENHAUSEN	Herforder Strasse 150	01/03/15	1 795	2 022 481 €		2 014 103	
EBERSDORF BEI COBURG	Frankenring 2	01/04/15	1 185	1 669 487 €		1 669 487	
DEISSLINGEN	In Fuersten 18	01/03/15	988	1 236 262 €		1 228 462	
ACQUISITIONS 2015			25 023	39 052 379 €		38 620 000	
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200	23/01/16	3 575	3 317 562 €		3 317 562	
LEIPZIG	Torgauer Strasse 271	01/06/16	10 595	10 808 890 €		10 808 890	
DORTMUND	Brackeler Hellweg 137-143	16/08/16	4 875	8 800 554 €		8 616 502	
HAREN EMMELN	Emmelner Strasse 100	20/07/16	1 851	1 633 080 €		1 633 080	
MEPPEN	Fürstenbergstrasse 17	20/07/16	1 685	1 411 220 €		1 414 394	
GEESTE DALUM	Mepener Strasse 9	05/08/16	2 241	1 738 440 €		1 738 440	
HOOGSTEDE	Hauptstrasse 57	20/07/16	1 430	1 501 380 €		1 501 380	
NORTRUP	Farwickstrasse 1a	17/06/16	1 662	1 358 130 €		1 356 510	
BAKUM	Darener Strasse 6	17/06/16	1 795	1 422 360 €		1 422 360	
RIESTE	Roggenkamp 1	17/06/16	1 440	1 237 980 €		1 237 980	
NEUENKIRCHEN	Bramscher Strasse 5	17/06/16	1 686	1 251 150 €		1 251 150	
RIESA	Riesapark 2-6	26/07/16	52 110	42 909 966 €		42 507 782	
RANSBACH- BAUMBACH	Pleurtuit Strasse 5	30/05/16	5 307	8 041 979 €		8 216 929	
GIESSEN	Schiffenberger Weg 115	14/09/16	5 137	7 437 243 €		7 397 792	
SEESSEN	Braunschweiger strasse 30, 32, 34 & 36	02/12/16	5 258	8 928 575 €		8 928 575	
ACQUISITIONS 2016			100 647	101 798 509 €		101 349 325	
HOLLE	Bindersche Strasse 5	29/03/17	1 602	2 326 000 €		2 326 000	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6	15/09/17	4 367	5 644 647 €		5 640 000	
BERLIN	Lankwitzer Straße 19	30/09/17	12 620	32 198 321 €		32 105 866	
ACQUISITIONS 2017			18 589	40 168 968 €		40 071 866	
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121- 133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10	1-janv.-18	24 282	24 969 192 €		24 023 573	
FLENSBURG	Kappelner Strasse 71	1-janv.-18	1 717	2 681 528 €		2 660 000	
STADE	Haddorfer Grenzweg 2-2A	1-janv.-18	4 433	5 267 229 €		5 184 088	
HAMBOURG	Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A	1-janv.-18	2 653	4 129 595 €		4 100 000	
HAMBOURG	Kandinskyallee 4-12	1-janv.-18	2 924	9 280 128 €		9 220 000	
GIFHORN	Raiffeisenstrasse 2	1-janv.-18	4 853	7 586 316 €		7 530 000	
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8	24-mars-18	12 739	24 680 020 €		24 070 000	
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/ Tausnusstraße 5-7, 11	18-mai-18	6 352	11 180 863 €		10 800 000	
KREFELD	Hafelstraße 237	31-août-18	8 241	15 395 199 €		15 355 000	
LINGEN	Schillerstraße 6-10	8-sept-18	14 563	13 057 404 €		13 045 000	
BAD HARZBURG	Am Güterbahnhof 1	18-sept-18	3 750	7 316 370 €		7 200 000	
FINSTERWALDE	Sonnevalder Straße 100	30-nov.-18	9 862	10 115 820 €		10 058 356	
PRISDORF	Peiner Hag 1	14-août-18	20 892	38 961 986 €		38 356 200	
LEMGO	Bruchweg 14	12-sept-18	4 004	8 328 685 €		8 065 000	
ACQUISITIONS 2018			121 265	182 950 334 €		179 667 218	
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7	4-mai-19	7 500	7 824 199 €		7 300 000	
HERBORN	Untere Au 1-12	17-mai-19	16 902	18 907 984 €		18 829 200	
OELSNITZ A	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	25-mai-19	14 984	12 826 128 €		12 462 060	
ALSABACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b	1-juin-19	1 390	2 449 833 €		2 425 000	
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2	1-juil.-19	13 587	32 990 973 €		32 982 349	
ALSABACH I	In der Pfarrtanne 3-5	1-juil.-19	1 839	2 582 273 €		2 475 000	
VELBERT	Friedrichstraße 303-311	17-juil.-19	13 895	17 962 953 €		17 378 284	
SHS	Holter Straße 137-147	1-août-19	14 181	17 113 673 €		16 307 000	
BISCHOFSCHEIM	Am Schindberg 6	2-sept.-19	3 331	5 189 510 €		5 175 000	
BÜRSTADT	Mainstraße 131	1-oct.-19	3 198	4 894 218 €		4 855 000	
SUHL	WURZBURGER STRASSE 25	12-nov.-19	7 997	9 132 653 €		8 866 400	
NAILA	Kronacher Straße 38	25-déc.-19	7 989	8 045 767 €		7 786 059	
ACQUISITIONS 2019			106 794	139 920 165 €		136 841 353	
ERFTSTADT	Gustav-Heinemann-Straße 5	8-janv.-20	8 757 m ²	12 171 436 €		0 €	
HABFURT	Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2	18-janv.-20	7 092 m ²	10 641 575 €		0 €	
BURSCHEID	Höhestraße 80	29-janv.-20	8 165 m ²	9 124 505 €		0 €	
COBURG	Fabrikweg 7	8-janv.-20	7 340 m ²	6 373 937 €		0 €	
NIENBURG	Mindener Landstraße 46	8-janv.-20	7 393 m ²	3 532 354 €		0 €	
OELSNITZ B	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	7-mars-20	1 261 m ²	1 176 845 €		0 €	
ACQUISITIONS 2020				43 020 652 €		0 €	
TOTAL			424 984	563 721 432 €	598 950 000 €	512 693 386 €	539 146 517 €

1) 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, Chers Associés

La société de gestion nous informe de la situation des résultats de Novapierre Allemagne pour 2021.

Nous constatons que la crise sanitaire s'est poursuivie en 2021 avec des mesures de fermeture de commerce encore plus drastiques qu'en France.

Cependant, Novapierre Allemagne a traversé l'année 2021 de façon très satisfaisante, et ce pour plusieurs raisons :

- nos commerces ont été particulièrement résilients et concernent surtout des besoins de base (alimentaires, bricolages..),
- la situation économique en Allemagne demeure satisfaisante,
- le marché de l'investissement immobilier commercial allemand demeure soutenu (aussi conséquent qu'en 2019),
- la gestion des locataires en Allemagne a été menée avec efficacité par notre partenaire PRINCIPAL, (gage de la qualité du suivi de gestion en Allemagne) : en effet, de nombreux baux ont été prolongés, notamment dans le cadre des ré-échelonnements de loyer du fait des fermetures COVID. De nouveaux locataires ont été trouvés. Notre TOF reste de 97%.

Grâce à tous ses atouts, Novapierre Allemagne a pu distribuer **11,94 €** par part en 2021 soit **4,59%** de rendement. En tenant compte des nouvelles normes de la profession, cela correspond à **4,84 %** (c'est-à-dire avant impôts allemands).

Cette situation positive a conduit notre expert immobilier à ré-évaluer la valeur de nos biens au 31/12/2021 de plus de 10%, ce qui a conduit Paref Gestion à augmenter la valeur de la part au 1^{er} avril 2022 de **260 €** à **280 €** (+7,7%).

Malgré cette augmentation importante, la valeur de la part demeure modérée, par rapport à la valeur de reconstitution estimée maintenant à 309 €.

Nous devons tous garder à l'esprit que si Novapierre Allemagne est à capital variable, celui-ci demeure atteint à 2 millions de parts depuis avril 2019.

Nous ne pouvons pas souscrire de nouvelles parts. Cependant, moins d'1 % de ces parts ont été présentés à la vente en 2021; notre capital demeure donc parfaitement liquide.

Pour 2022, l'attention de votre Conseil de Surveillance reste fixée, outre la gestion locative et l'importance des travaux d'entretien de nos biens à réaliser, sur notre niveau d'endettement (+ de 153 Millions d'€).

Nous insistons à chaque réunion auprès de la société de gestion sur la nécessité de trouver une solution satisfaisante pour commencer à amortir cette dette.

Votre Conseil de Surveillance restera concentré sur tous ces sujets importants.

Notre Assemblée Générale se tiendra cette année en présentiel. Vous pouvez donc y participer directement, si vous le souhaitez, ou bien par voie électronique ou par correspondance.

Vous pouvez approuver toutes les résolutions qui vous sont présentées et qui sont soutenues par votre Conseil de Surveillance.

Bien cordialement à chacune et chacun d'entre vous,

Pour votre Conseil de Surveillance,

Jacques de Juvigny





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI Novapierre Allemagne relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société Paref Gestion :

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

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 10% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 4.313.563,12 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 541.440,06 € HT.

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

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

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

Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2021, la société de gestion a perçu une commission de suivi et de pilotage des travaux de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth





TEXTE DES RÉOLUTIONS

■ RÉOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉOLUTION

Quitus a la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

Résultat au 31/12/2021	25 012 357 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	990 405 €
Résultat distribuable au 31/12/2021	26 002 762 €
Distribution 2021	23 798 376 €
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 204 385 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 12,55 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 11,94 euros.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation de la valeur comptable

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

La valeur comptable	422 783 279 € soit 211 € par part
---------------------	-----------------------------------

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2021 à :

La valeur de réalisation	513 334 717 € soit 257 € par part
La valeur de reconstitution	618 139 686 € soit 309 € par part

SEPTIÈME 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

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



 **PAREF**
GESTION

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