

2022

RAPPORT ANNUEL NOVAPIERRE ALLEMAGNE

AU 31 DÉCEMBRE 2022



NOVAPIERRE
ALLEMAGNE

Bürstadt

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

Organes de gestion et de contrôle exercice 2022	4
Éditorial	5
Chiffres clés au 31 décembre 2022	6
1 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE	8
Rapport de conjoncture	10
Rapport immobilier	12
Rapport ESG	16
Rapport administratif et financier	18
Vie sociale	22
2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022	24
État du patrimoine	26
Variation des capitaux propres	27
Hors Bilan	27
Compte de résultat	28
3 ANNEXE AUX COMPTES	30
État du patrimoine	33
Variation des capitaux propres	37
Compte de résultat	38
4 TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	40
Évolution par part des résultats financiers	42
Tableau de financement	43
Emploi des fonds	43
Évolution du capital	44
Évolution du Prix de part et distribution	44
Évolution des conditions de cession ou de retrait	44
Inventaire détaillé des placements immobiliers	45
Composition du patrimoine immobilier	47
Répartitions sectorielles et géographiques	47
Répartitions locatives et géographiques	47
Tableaux transparisés en quote-part de détention	48
5 NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	50
6 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	56
7 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	60
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	62
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	64
8 TEXTE DES RÉSOLUTIONS	66
Résolutions à titre ordinaire	68





ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2022

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY

MEMBRES

Guillaume DELBECQ

Etienne GUE

Christian LADEGAILLERIE

Pierre LE BOULERE

Michelle VICTOR

APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN

SCI EGOINE représentée par Maurice JOURNOUD

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

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

■ 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 31/12/2025

■ 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



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

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

Directrice Générale :
Anne SCHWARTZ



CHÈRES ASSOCIÉES, CHERS ASSOCIÉS,

Vous avez continué à nous accorder votre confiance au cours de l'année 2022 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 2022, vous étiez ainsi 7 985 associés, pour une capitalisation de 560 M€. Cela représente une hausse de +7,69 % par rapport à 2021, fruit d'une revalorisation du prix de part à 280 € au 1^{er} avril 2022.

Après une première moitié d'année marquée par le conflit en Ukraine, et une crise énergétique et d'approvisionnement en matières premières sans précédent, l'économie allemande a su résister en fin d'année avec un climat des affaires plus favorable et une légère hausse des investissements en équipements. Le bilan de l'année n'en demeure pas moins contrasté, avec des indicateurs économiques en baisse par rapport à 2021 : croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) de 1,9 %, inférieur à celui de la zone euro (+3,4 %), un pouvoir d'achat des ménages en berne (+12,8 % d'inflation pour les denrées alimentaires) et une inflation totale qui a atteint un nouveau pic au 4^e trimestre à +10,4 %.

Pour 2023, la Bundesbank (Banque Fédérale Allemande) annonce des perspectives à court terme toujours mitigées, la crise économique continuant de peser sur le secteur manufacturier. Néanmoins, sauf nouveau choc exogène, une amélioration progressive dès le deuxième trimestre 2023 est anticipée par les économistes, avec une diminution de l'incertitude liée au prix de l'énergie grâce aux aides gouvernementales, un ralentissement de l'inflation et une hausse des salaires. Ainsi, le renforcement de la confiance des ménages devrait avoir des effets positifs sur la consommation, et le relâchement des tensions pesant sur les chaînes d'approvisionnement devrait mener les entreprises vers une reprise plus soutenue de l'activité.

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

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

Le portefeuille conserve quant à lui un périmètre de 62 actifs pour une valeur totale d'environ 644 M€ au 31 décembre 2022. Cela représente une baisse modérée de 2,6 % dans une conjoncture complexe, témoignant de la résilience du patrimoine de la SCPI Novapierre Allemagne. La diversification géographique et sectorielle de votre portefeuille demeure intacte, avec des actifs répartis sur l'ensemble du territoire allemand, près de 44 % des revenus locatifs provenant des commerces alimentaires, 19 % des magasins de bricolage et 6 % de drugstores, soit 69 % de commerces essentiels.

Concernant la gestion de votre SCPI, l'année 2022 s'est également avérée fructueuse, avec un Taux d'Occupation Financier de 97,1 % en moyenne sur l'année, ainsi qu'un revenu locatif en hausse de +4,3 %, en partie expliqué par le déclenchement de l'indexation des locataires, permettant de répercuter rapidement une part de l'inflation sur les loyers.

L'activité locative reste soutenue, ponctuée de quelques renégociations de baux permettant d'accompagner certains de nos locataires dans la conjoncture actuelle, en échange notamment d'une prolongation de la durée de leurs baux dans une logique de long terme et de sécurisation des loyers. Dans le sillage de l'année 2021, le taux de recouvrement est supérieur à 97 % sur l'ensemble de l'année 2022, confirmant la bonne santé et l'implication des locataires dans leurs commerces.

Votre SCPI a donc su maintenir ses performances et vous assurer un acompte trimestriel régulier de 3,00 € par trimestre, pour un Taux de Distribution brut de 4,80 % annuel, en progrès par rapport à 2021. Avec une revalorisation du prix de part de +7,69 %, la Performance Totale de Novapierre Allemagne est ainsi de 12,49 % pour l'année 2022. Cette solidité permet d'aborder l'année 2023 sous des auspices favorables, avec pour lignes directrices le maintien de la valeur du patrimoine et l'amélioration des paramètres extra-financiers des immeubles.



Anne SCHWARTZ
Directrice Générale



Matthieu NAVARRE
Directeur commercial

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation	560 M€
Nombre d'associés	7 985
Nombre de parts en circulation	2 000 000
Prix de souscription* (dont 10 % de commission de souscription)	280 €
Prix de retrait	252 €

*Depuis le 1^{er} avril 2022, soit une augmentation de 7,69 % par rapport à l'ancien prix de souscription.

Valeur de réalisation

Montant total	492 122 621 €
Montant par part	246,06 €

Valeur de reconstitution

Montant total	593 322 690 €
Montant par part	296,66 €

Performances

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

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



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

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

Performance totale**	12,49 %
----------------------------	---------

PERFORMANCE TOTALE 2022	12,49 %
dont taux de distribution	4,80 %
dont revalorisation du prix de la part	7,69 %

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

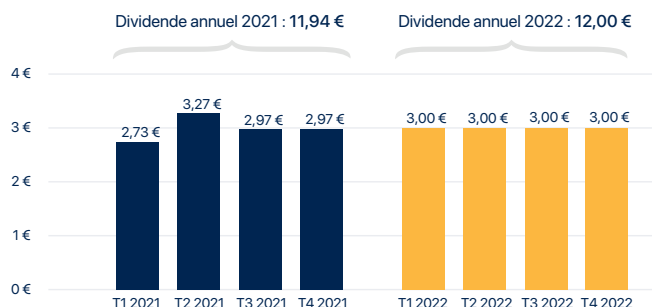
Taux de rentabilité interne (TRI)***

5 ans 4,49 %

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

Distribution

Acomptes de distribution par part



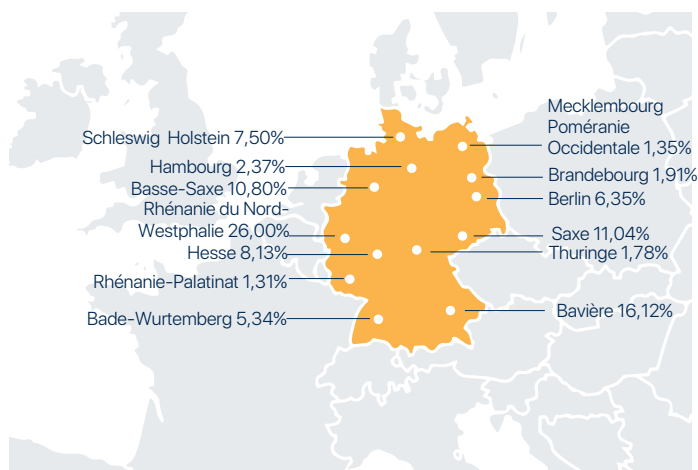
PATRIMOINE

Nombre d'immeubles	62
Nombre de lots*	503
Nombre de baux**	355
Surface totale non pondérée	425 670 m ²
Durée résiduelle des baux (WALB)	5,3 ans

*Unité locative louée ou non louée / **Unité locative louée ans minimum.

Répartition géographique

Exprimée en % de la valorisation hors droits

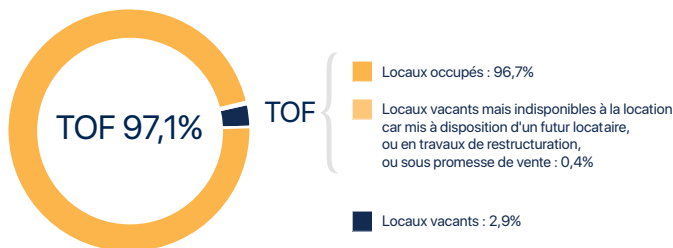


Répartition sectorielle

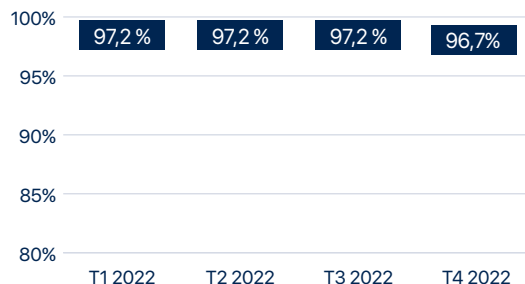
Exprimée en % de la valorisation hors droits

Alimentaire	44%
Bricolage	19%
Drugstore	6%
Habillement	10%
Restauration	1%
Autres	20%

Taux d'Occupation Financier Annuel* 2022



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



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

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

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

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

- Rapport de conjoncture | 10
- Rapport immobilier | 12
- Rapport ESG | 16
- Rapport administratif et financier | 18
- Vie sociale | 22

1



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25 et 26 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports du Commissaire aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

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

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

Ce sont en définitive les pôles phares d'exportations de l'industrie allemande que sont l'automobile, les traitements de données, les machines-outils, et la chimie, qui ont émergés

comme relais de croissance. La balance commerciale, en baisse de 56 % par rapport à 2021, s'élève tout de même à 76 milliards d'euros, un niveau largement excédentaire. De plus, ce solde doit aussi s'observer en considérant les importations massives d'électricité et de gaz qui viennent gonfler le poste des importations. En effet, les exportations ont augmenté de 14,3 % tandis que les importations ont augmenté de 24,3 %.

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

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

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

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

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

Après un premier trimestre 2022 que l'on pouvait envisager dans la dynamique de la reprise post-pandémie, les investisseurs ont été marqués par les conséquences de la guerre en Ukraine, ce qui a donné lieu à un mouvement de recul sur le niveau des transactions. Ainsi, au deuxième trimestre de 2022, le volume d'investissement s'élevait à 11,6 Mds€ contre 19 Mds€ à la même période en 2021. De même, la reprise du marché au quatrième trimestre et la traditionnelle densification des transactions en fin d'année n'aura pas eu lieu, freinée par le durcissement progressif des conditions de financement. Outre la baisse du volume de transactions, le montant des actifs cibles est aussi en baisse, seulement 52 % du volume de transactions provient d'opérations supérieures à 100 M€.

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

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

Marché de l'investissement en commerces

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

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

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

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

PRÉVISIONS 2023

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

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

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

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

Sources : Bundesbank, CBRE, Hahn, OCDE, Savills

RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La gestion active du patrimoine a permis la signature cette année de 10 nouveaux baux, 30 prolongations et 48 renouvellements pour une surface totale de 34 251 m². Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) trimestriel s'établit à 96,7 %. Au premier trimestre 2022, l'ASPIM a 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. Ce TOF inclut donc 96,0 % de locaux occupés, 0,6 % de baux signés n'ayant pas encore pris effet et 0,1 % de locaux occupés sous franchise de loyer.

Enfin, la distribution s'établit à 12,00 € par part en 2022 contre 11,94 € par part en 2021, et 11,73 € par part en 2020.

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

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 644 120 000 €.

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 644 120 000 €, ce qui représente une évolution de - 2,61 % par rapport à 2021. Cela est aussi à mettre en perspective de la hausse de +10,4 % de la valeur du portefeuille de 2020 à 2021 et ce à périmètre constant. Le portefeuille démontre donc ici sa résilience face à la conjoncture économique.

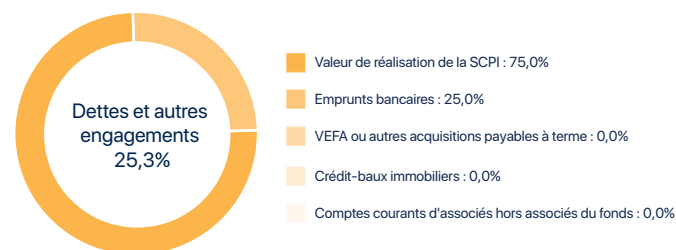
EMPRUNTS

Au 31 décembre 2022, le capital restant dû des emprunts est de 166 650 000 € (153 850 000 € en 2021). La SCPI a en effet refinancé un emprunt arrivant à échéance au T2 2023, à hauteur de 45 000 000 €. Le taux d'endettement (Endettement financier / Valeur des actifs immobiliers) est de 25,9 % au 31 décembre 2022 (23,3 % en 2021).

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 2022 s'élève à 221 000 000 €, à fin 2022 la SCPI a utilisé 75 % de sa capacité d'endettement maximum (69 % en 2021).

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) préconise aux SCPI de présenter le ratio dettes et autres engagements. Le ratio se calcule de la manière suivante (Dettes + Engagements immobiliers) / (Actif net + Dettes + Engagements immobiliers), avec cette méthode de calcul, l'endettement de la SCPI ressort à 25,3 % en 2022 (23,1 % en 2021, selon cette même définition).



SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2022, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 96,7 %. Le TOF moyen sur les 4 trimestres de 2022 s'établit à 97,1 %, selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM.

L'activité de l'année aura été marquée par une vigilance continue sur la situation des locataires et l'activation de l'indexation de leur loyer en lien avec l'évolution du taux d'inflation. Ainsi, environ 225 locataires ont pu être indexés en 2022. Ces locataires, qui contribuent à près de 61 % du revenu total du fonds, ont vu leur loyer augmenter en moyenne de 10,0 % sur l'année. En parallèle, le taux d'impayés demeure très faible, de 2,7 % en 2022.

BAUX SIGNÉS

Un nombre significatif de baux ont été formalisés en 2022. 10 nouveaux baux représentant près de 423 382 € de loyer annuel pour une surface de 3 517 m² ont été signés en 2022 avec une prise d'effet pour 4 d'entre eux également en 2022. Sur ces 10 baux, 2 correspondent à des nouveaux baux signés d'une durée ferme de respectivement 5 et 15 ans.

Immeuble	Locataire	Date d'effet du bail	Surface (m ²)	Durée bail	Loyer annuel (€)
HERBORN	GHZ Herborn	01/05/2023	800	15 ans	
HERBORN	Mr. Wittke	01/09/2024	202	15 ans	
KREFELD	Expert Gröblichhoff GmbH	01/04/2023	1 323	12 ans	
LIO BERLIN	Seeger	01/05/2022	151	5 ans	
RANSBACH	Fressnapf	01/01/2023	430	10 ans	
RIESA	Ströer	01/01/2022	0	10 ans	
RIESA	ADG mbH Naundörfel	01/01/2023	30	1 an	
STOCKSTADT	Zoo&Co	02/05/2022	435	10 ans	
VELBERT	Sparkasse	01/02/2022	0	5 ans	
VELBERT	Dr Bücheau	01/01/2023	146	10 ans	
TOTAL	10 nouveaux baux		3 517		423 382

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

RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS

78 renouvellements automatiques et prolongations ont été signés en 2022 représentant 3 597 708 € de loyer annuel pour une surface de 30 737 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet	Surface (m ²)	Durée	Loyer annuel
BISCHOFSCHEIM	Schwarz Außenwerbung GmbH	15/04/2023	2	1 an	
BÜRSTADT	Penny-Markt GmbH	04/08/2023	1058	3 ans	
DORTMUND	LWL-Klinik	01/08/2022	295	1 an	
FINSTERWALDE	Ahmed Kurt	29/11/2022	70	1 an	
FINSTERWALDE	Raiffeisen BHG eG Herzberg/Elster	28/02/2023	3	3 ans	
GIFHORN	DSM Deutsche Städte Medien	01/06/2022	0	1 an	
HOLLE	Kaltenbach GmbH (Aussenwerbung)	30/04/2022	0	1 an	
KREFELD	Sparkasse	02/01/2022	20	1 an	
KREFELD	JYSK SE	01/07/2023	825	3 ans	
LINGEN	toom Baumarkt GmbH	01/04/2023	600	1 an	
LIO BERLIN	WISAG	01/06/2022	30	1 an	
LIO BERLIN	Berliner Volksbank eG	25/10/2022	0	1 an	
MEPPEN	J. Bunting Beteiligungs AG	01/08/2028	1685	3 ans	
MESCHEDE	McDonald's Beteiligungs GmbH	18/04/2023	203	5 ans	
OELSNITZ A	Erzgebirgssparkasse	01/01/2023	19	1 an	
PFALZGRAFENWEILER	Volksbank Nordschwarzwald eG	31/10/2022	9	1 an	
PFALZGRAFENWEILER	Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG	25/10/2025	1027	3 ans	
REINHARDSHAGEN	Westfa-Werbung Modersohn GmbH & Co. KG	11/08/2022	0	1 an	
RIESA	Reiseagentur Lamm, Klaus	01/01/2023	95	1 an	
RIESA	Trabandt, Simone (Schönes Wohnen)	01/01/2023	167	1 an	
RIESA	Forellenzuchtanlage Zeithain	01/01/2023	0	1 an	
RIESA	Wirtshaus Zur Heide	01/01/2023	0	1 an	
RIESA	Frisch Frucht Vertrieb Ibisch	01/01/2023	0	1 an	
RIESA	Sparkasse Meißen	01/01/2023	7	1 an	
RIESA	Vitalis GmbH (Vormieter CAL GmbH)	01/01/2023	144	1 an	
RIESA	Hähnchenbraterie Christ	01/01/2023	0	1 an	
RIESA	Spiele Max	01/02/2023	1274	1 an	
RIESA	Petersmeyer, Thomas	01/05/2022	94	1 an	
RIESA	Schmidt, Jürgen H. Automatenservice	01/06/2022	0	1 an	
RIESA	Michaela Schuster Consulting MSC-Vital e.K.	01/08/2022	0	1 an	
RIESA	DI Management	01/08/2022	55	1 an	
RIESA	Mitternacht, Diana	01/09/2023	141	1 an	
RIESA	Goetze Uwe, Herkner Uhren und Schmuck	01/09/2023	85	1 an	
RIESA	Hähnchenbraterie Christ	01/01/2024	0	1 an	
RIESA	Fortuna Spieleparadies OHG	01/07/2029	481	5 ans	
SEESSEN	Westfa-Werbung Modersohn GmbH & Co. KG	16/12/2022	0	3 ans	
SHS	Bäckerei Schumacher	01/01/2024	212	1 an	
SHS	Hair & More	01/01/2023	152	1 an	
SHS	Ernstings family GmbH & Co. KG	01/01/2023	175	1 an	
SHS	Meral Akgül	01/10/2023	112	5 ans	

Immeuble	Locataire	Date d'effet	Surface (m ²)	Durée	Loyer annuel
STOCKSTADT	Heurich	01/01/2023	1745	2 ans	
SUHL	Praxis Physiotherapie	01/10/2022	201	1 an	
TRAUNREUT	Kintyre Management	01/01/2023	114	1 an	
VELBERT	LVM-Versicherungsbüro Jost	01/02/2022	73	1 an	
VELBERT	Dr. Naser Kalhori, Dr. Arnd Nusch, Dr. Werner Langer	01/10/2022	279	1 an	
VELBERT	Sendatzki + Rosenthal Autoteile und Lacke GmbH & Co. KG	01/01/2023	479	1 an	
VELBERT	Logopädie Arthur Kulisch	01/04/2023	76	1 an	
VELBERT	Dr. Naser Kalhori, Dr. Arnd Nusch, Dr. Werner Langer	01/10/2023	279	1 an	
BISCHOFSHHEIM	Matratzen	02/10/2024	372	2 ans	
BÜRSTADT	Fressnapf Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH	30/07/2023	544	9 ans	
DORTMUND	Dirk Rossmann GmbH	01/01/2023	845	5 ans	
DORTMUND	Frisör Haargefühl	01/10/2025	47	1 an	
HERBORN	Red Cross	01/05/2022	800	6 mois	
HERZOGENRATH	Deichmann SE	27/12/2023	472	5 ans	
HERZOGENRATH	REWE Markt GmbH	01/06/2032	3340	5 ans	
KREFELD	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	01/08/2022	0	10 ans	
KREFELD	Fressnapf Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH	31/07/2029	1840	3 ans	
LINGEN	Hammer Fachmärkte für Heim-Ausstattung GmbH & Co. KG West	24/06/2023	2500	5 ans	
LIO BERLIN	Dirk Rossmann GmbH	27/09/2023	858	5 ans	
LIO BERLIN	Juwelier im LIO GmbH	01/01/2025	54	10 ans	
NAILA	Lidl Vertriebs- GmbH & Co. KG	01/03/2022	1124	5 ans	
RIESA	Ihr Bäcker GmbH	01/10/2022	91	2 ans	
RIESA	Müller, Axel	01/01/2023	280	4 ans	
RIESA	Spiele Max	01/02/2023	1569	8 ans	
RIESA	Schaaf, Erika	26/08/2023	47	5 ans	
RIESA	Vertriebsagentur Jörg Bormann	01/09/2024	97	5 ans	
STOCKSTADT	NKD Deutschland GmbH	01/10/2022	321	2 ans	
TRAUNREUT	Anton Weiß	01/01/2024	157	5 ans	
TRAUNREUT	Stephan Tischner	01/04/2024	155	10 ans	
TRAUNREUT	Leder STRECK	01/01/2025	110	2 ans	
TRAUNREUT	Reno Schuh	02/02/2025	490	2 ans	
TRAUNREUT	Frisör Thonet	01/01/2027	58	3 ans	
ULM BOEFINGEN	Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG	01/06/2025	1729	7 ans	
VELBERT	Apotheke Amin - Lager 1	02/10/2022	12	8 ans	
VELBERT	Apotheke Amin - Lager 2	02/10/2022	10	8 ans	
VELBERT	Apotheke Amin	01/10/2023	209	8 ans	
VELBERT	Apotheke Amin - Bürofläche	01/10/2023	204	8 ans	
VELBERT	Apotheke Amin - Labor	05/12/2025	116	8 ans	
TOTAL	78 renouvellements et prolongations de baux		30 737		3 597 708 €

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

CONGÉS REÇUS

11 congés ont été reçus au cours de l'exercice 2022, représentant près de 751 087 € de loyer annuel pour une surface de 4 417 m².

Immeuble	Locataire	Date d'effet du congé	Surface (m ²)	Loyer annuel (€)
DORTMUND	Frau Nicole Göttker & Herrn Christoph Terala	31/07/2022	72	
LIO BERLIN	GOLANI GmbH & Co. Bauträgergesellschaft KG	31/05/2023	0	
MESCHEDE	Rewe Dortmund Vertriebsgesellschaft mbH	30/09/2022	2 300	
OELS NITZ A	GBA Hausmeister Herrn Gottfried Bacher	31/12/2022	72	
RIESA	Le van Phong	01/01/2022	91	
RIESA	Paul Außenwerbung	01/01/2022	0	
RIESA	Günter Eckelmann	01/10/2022	0	
RIESA	Reiseagentur Lamm, Klaus	31/12/2022	95	
RIESA	Giorno, Mario (Pizzeria)	31/12/2022	141	
SHS	Ingenhaag GmbH	31/03/2023	1 500	
VELBERT	Dr. Christian Jüngst	31/12/2022	146	
TOTAL	11 congés reçus		4 417	751 087

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

Au 31 décembre 2022, 5,37 % de la surface totale du portefeuille de Novapierre Allemagne est vacante, ce qui représente 4,13 % du loyer actuel et 3,97 % du loyer potentiel.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2023

A fin 2022, peu de locataires rencontraient des difficultés à s'acquitter de leurs loyers. Les seules négociations (4 baux concernés) sur les franchises accordées aux locataires affectés par la hausse des charges locatives, directement liées à l'inflation, ont permis d'obtenir des baux plus longs de 1 à 5 ans, et donc de sécuriser du revenu à long terme pour la SCPI. Néanmoins, l'année 2023 se fera sous le signe d'une vigilance accrue sur la situation financière des enseignes hébergées face aux incertitudes liées au contexte économique actuel. Par ailleurs la mise en place du plan de travaux aujourd'hui et sur les prochaines années, le refinancement de certaines échéances bancaires, ainsi que le maintien de la performance par une gestion active demeurent les enjeux de 2023 et des années à venir.

RAPPORTE ESG

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

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

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

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

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

Conformément aux réglementations européennes, dont le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité. En 2022, deux de nos fonds ont renforcé leur stratégie ESG, et sont désormais conformes à l'Article 8 et ont également obtenu le Label ISR Immobilier

français. Nous poursuivons notre réflexion afin de systématiser la démarche ESG sur d'autres fonds de notre gamme de SCPI.

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

Moyens internes déployés par l'entité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taxonomie européenne et combustibles fossiles

PAREF Gestion mène une réflexion sur le calcul de son alignement taxonomie. A ce jour, seuls deux locataires du fonds Novapierre Allemagne exercent une activité de type station-service diversifiée avec une offre de carburant. Ces deux locataires représentent respectivement 0,082% et 0,003% du loyer annuel de la SCPI.

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

Conformément à l'Accord de Paris, l'augmentation de la température mondiale doit être limitée à 1,5°C pour éviter les dommages environnementaux, sociaux et économiques. Dans ce contexte, la transition vers une économie « Carbone Net Zéro » est essentielle. Le secteur des bâtiments et de la construction représente 45 % de la consommation finale d'énergie en France en 2021 et 39 % des émissions de dioxyde de carbone (CO2) liées à l'énergie et aux procédés. Il est important d'aller vers un secteur des bâtiments et de la construction à zéro émission, efficace et résilient. Novapierre Allemagne est consciente de sa responsabilité et réfléchit à la manière d'intégrer et de gérer les sujets ESG, plus particulièrement sur le carbone et le climat. Pour mettre en place une stratégie carbone et définir un objectif de réduction afin de s'aligner sur les objectifs de l'Accord de Paris, un processus d'appel d'offres a été lancé en 2022, dont les résultats seront partagés dans le prochain rapport annuel.

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

PAREF Gestion attache une importance particulière au respect de la biodiversité liée aux actifs qu'elle gère toutefois, à date, elle n'a pas entrepris de démarche active visant à valoriser

pleinement ce potentiel pour ce qui concerne le patrimoine de Novapierre Allemagne.

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

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).

Elle publie 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.

Au 31/12/2022, Novapierre Allemagne répond 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 anticorruption 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 déployée par PAREF Gestion est disponible sur le site internet de la société (www.paref-gestion.com).

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 s'établit à 2 000 000 parts, par émission de 23 441 parts, correspondant au maximum du capital statutaire.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2022, 23 441 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL (évolution du capital exprimée en nombre de parts)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	2 000 000	3 585	3 585	0	2 000 000	7 979
II	2 000 000	3 966	3 966	0	2 000 000	7 975
III	2 000 000	8 228	8 228	0	2 000 000	7 980
IV	2 000 000	7 662	7 662	0	2 000 000	7 985

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

550 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2022.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	422 743 773	211,37	422 783 279	211,70
Valeur de réalisation (2)	492 122 621	246,06	513 334 717	257,04
Valeur de reconstitution (3)	593 322 690	296,66	618 139 686	309,52

(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 266,99 € et 326,32 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifié à l'AMF.

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT

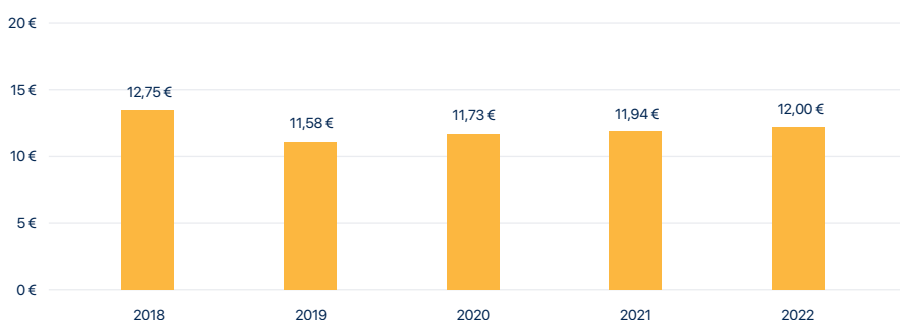
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 26 112 194 €.

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

Résultat au 31/12/2022	26 112 194
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	2 204 385
Résultat distribuable au 31/12/2022	28 316 579
Distribution 2022	23 931 685
SOLDE REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	4 384 894

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



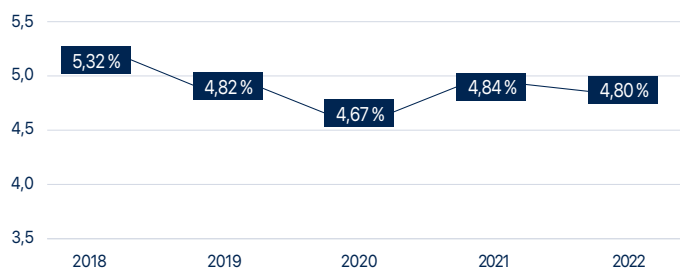
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION*

Le bénéfice distribué de 12,00 € par part représente un Taux de Distribution de 4,80 % l'an par rapport au prix de part acquéreur au 1^{er} janvier 2022, soit 260 €.



TAUX DE DISTRIBUTION 2022	4,80 %
dont distribution sur résultat courant	4,62 %
dont impôts prélevés à la source	0,18 %
dont distribution exceptionnelle	0 %

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

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

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

PERFORMANCE TOTALE**

La performance totale 2022 de la SCPI Novapierre Allemagne s'élève à 12,49 %.

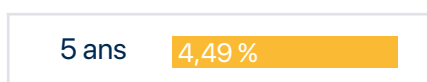
PERFORMANCE TOTALE 2022	12,49 %
dont taux de distribution	4,80 %
dont revalorisation du prix de la part	7,69 %

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

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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE***

Le taux de rentabilité interne (TRI) permet de mesurer la performance sur plusieurs années. Le TRI à 5 ans de votre SCPI s'élève à 4,49 %.



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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Montant des rémunérations versées par PAREF Gestion à son personnel

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales - incluant les rémunérations fixes et variables, (non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 22 personnes bénéficiaires (effectif moyen) sur l'exercice 2022 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage), s'est élevé à 1 821 528,04 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions règlementaires, PAREF Gestion a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de PAREF Gestion afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de PAREF Gestion. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration et au Comité Conformité, Contrôle Interne et Risques de la société.

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

FISCALITÉ

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2022 sont de 13,70 € 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 13,98 € au titre des résultats imposés en Allemagne et de 0 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2022.

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

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne conseillée par la Société de Gestion s'élève à 243,11 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 96,47 %. 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 2022.

Rappel

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

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

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

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

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Novapierre Allemagne se tiendra **le jeudi 22 juin 2023, à seize heures**. Les modalités concernant la tenue de la réunion seront communiquées lors de la convocation.

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'intégralité des mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. A cette occasion, les associés seront invités à participer à l'élection de neuf (9) membres pour composer le Conseil de surveillance pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, à tenir en 2026.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Le mandat de l'Expert externe en évaluation arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. La Société de Gestion a lancé un appel d'offres conformément à la réglementation en vigueur. A l'issue de cet appel, a été retenue en qualité d'Expert immobilier la société SAVILLS. Les associés seront donc invités à approuver le renouvellement de la société susmentionnée pour une durée de cinq (5) ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, à tenir en 2028.



COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2022

- État du patrimoine | 26
- Variation des capitaux propres | 27
- Hors Bilan | 27
- Compte de résultat | 28



2

ROSSMANN

ROSSMANN
Mein Drogeriemarkt

SCHULAKTION

ABC

ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2022		31/12/2021	
		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	575 042 760	644 120 000	570 665 790	661 400 000
Immobilisations en cours					
> PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 1 262 500		- 841 500	
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		573 780 260	644 120 000	569 824 290	661 400 000
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	6 742 660	6 742 660	2 793 142	2 793 142
Autres créances	7	6 985 801	6 985 801	3 949 307	3 949 307
Provision pour dépréciation des créances	6	- 664 324	- 664 324	- 510 680	- 510 680
> VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	8	17 775 008	17 775 008	9 148 675	9 148 675
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		30 839 144	30 839 144	15 380 444	15 380 444
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
> DETTES					
Dettes financières	9	- 166 948 161	- 166 948 161	- 154 149 499	- 154 149 499
Dettes d'exploitation	10	- 3 100 908	- 3 100 908	- 3 522 750	- 3 522 750
Dettes diverses	10	- 12 784 167	- 12 784 167	- 5 659 739	- 5 659 739
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 182 833 235	- 182 833 235	- 163 331 988	- 163 331 988
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avances					
Produits constatés d'avance	10	- 3 289	- 3 289	- 1 674	- 1 674
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)					
		960 892		912 207	
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		957 603	- 3 289	910 533	- 1 674
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		422 743 772		422 783 279	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			492 122 620		513 446 783

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2021 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2022 Situation de clôture
CAPITAL					
	1				
Capital souscrit		400 000 000			400 000 000
Capital en cours de souscription					
PRIMES D'EMISSION ET DE FUSION					
	2				
Primes d'émission ou de fusion		108 169 827		651 860	108 821 687
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 84 586 233		- 649 176	- 85 235 409
ECARTS DE REEVALUATION					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVE SUR LE RESULTAT					
	3	- 3 004 700		- 2 222 700	- 5 227 400
RESERVES					
	4	990 405	1 213 980		2 204 385
	5	25 012 357	- 25 012 357		
		- 23 798 376	23 798 376		
Résultat de l'exercice				26 112 194	26 112 194
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION				- 23 931 685	- 23 931 685
TOTAL GENERAL		422 783 279	0	- 39 507	422 743 772

HORS BILAN

En €	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	166 650 000	153 850 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	834 478	825 127
Aval, cautions		

COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS			
> PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	41 763 385	39 579 114
Charges facturées	2	4 897 900	5 838 014
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	3	1	78 606
Reprises de provisions pour gros entretiens	4	910 476	968 500
Reprises de provisions douteux	4	109 486	296 987
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		47 681 248	46 761 221
> CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	4 897 900	5 838 014
Travaux de gros entretiens	5	68 976	1 032 532
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	5 761 985	5 636 347
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	1 331 476	841 500
Dotations aux provisions douteux	7	263 130	146 596
Autres charges immobilières	8	2 294 339	1 295 236
Charges d'intérêts des emprunts	9	2 089 015	1 912 842
Dépréciation des titres de participation contrôlés			
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		16 706 821	16 703 067
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		30 974 427	30 058 154
> PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	947 016	563 917
Reprises de provisions pour créances d'exploitation			
Divers produits d'exploitation			
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		947 016	563 917
> CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	4 715 100	4 855 003
Charges d'exploitation de la société	12	247 052	221 411
Diverses charges d'exploitation	13	740 952	310 117
Dotations aux amortissements d'exploitation	14	246 651	218 824
Dotations aux provisions d'exploitation			
Dépréciation des créances d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		5 949 755	5 605 355
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 5 002 739	- 5 041 438
> PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		180 000	
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		180 000	
> CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières		16 228	
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		16 228	
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		163 772	
> PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels			
Reprises de provisions exceptionnelles			
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I			
> CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		23 266	4 359
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		23 266	4 359
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 23 266	- 4 359
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		26 112 194	25 012 357



ANNEXE AUX COMPTES

- État du patrimoine | 33
- Variation des capitaux propres | 37
- Compte de résultat | 38



3



RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'exercice 2022 a été marqué par le déclenchement de la guerre en Ukraine et par une dégradation des perspectives macro-économiques, notamment sur le second semestre, caractérisée par le développement de l'inflation, la remontée des taux d'intérêts et une instabilité des marchés.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société. Il a été toutefois pris en compte par la direction de la société de gestion dans le cadre de l'élaboration des jugements et estimations nécessaires à la préparation des comptes annuels.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Néant.

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

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

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

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS

En €	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Travaux immobilisés	Sortie composant	31/12/2022
Terrains nus						
Terrains et constructions	570 665 790	806 800		5 792 870	2 222 700	575 042 760
Construction sur sol d'autrui						
Immobilisations en cours de construction						
Autres						
TOTAL	570 665 790	806 800	-	5 792 870	2 222 700	575 042 760

2. Provision pour gros entretiens

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

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 1 263 K€.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 31/12/2021	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	566 500				566 500	
Dépenses prévisionnelles sur 2023	248 000		989 000		248 000	989 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024	27 000		242 000		27 000	242 000
Dépenses prévisionnelles sur 2025			31 500			31 500
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
TOTAL	841 500	-	1 262 500	-	841 500	1 262 500

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 2022.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

4. Immobilisations financières non contrôlées

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

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

La SCPI ne détient pas d'immobilisations financières non contrôlées au 31 décembre 2022.

5. Associés capital souscrit non appelé

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

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires et rattachés au 31 décembre 2022, d'un montant de 6 743 K€, concerne les créances de loyer, les provisions de loyers à recevoir pour 3 157 K€ ainsi que les créances douteuses pour 664 K€ et les factures à établir pour 2 922 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 263 K€ et la reprise à 109 K€. L'impact net est donc une augmentation de la provision de 154 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	6 078 336	2 134 684
Créances douteuses	664 324	658 458
Dépréciation des créances locataires	- 664 324	- 510 680
TOTAL	6 078 336	2 282 462

En €	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2022
Evolution des dépréciations	510 680	263 130	109 486	664 324
TOTAL	510 680	263 130	109 486	664 324

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 7 947 K€ se compose :

- des créances fiscales pour 5 969 K€, dont 2 419 K€ concernant l'impôt sur les sociétés et 3 550 K€ concernant la TVA ;
- des créances diverses pour 1 017 K€.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	5 968 566	3 604 247
Syndics		
Autres débiteurs	1 017 235	345 060
TOTAL	6 985 801	3 949 307
Charges constatées d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	960 892	912 207
TOTAL	7 946 693	4 861 514

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 2022 s'élève à 17,8 M€ contre 9,1 M€ au 31 décembre 2021.

10. Dettes financières

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts	166 650 000	153 850 000
Intérêts courus	80 500	
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	166 730 500	153 850 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	217 661	198 399
TOTAL	166 948 161	154 048 399

Un refinancement est intervenu le 15 novembre 2022 pour un montant de 45 000 K€ auprès de la banque Bayern LB pour une durée de 6 ans. Il s'agit d'un tirage supplémentaire de 12 800 K€ et remplaçant les conditions du précédent emprunt de 32 200 K€.

Au 31 décembre 2022, les emprunts pour un total de 166 650 K€ sont tous remboursables in fine et à taux fixe.

Les intérêts courus relatifs aux emprunts sont de 81 K€.

Le montant des dépôts de garanties reçus des locataires s'élève à 218 K€.

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"	80 500	121 650 000	45 000 000	166 730 500
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	80 500	121 650 000	45 000 000	166 730 500

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts immobiliers	166 650 000	153 850 000
Autres emprunts		
Intérêts courus	80 500	
TOTAL	166 730 500	153 850 000

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

	Capital restant dû (€)	Taux	Échéance
NATIXIS	60 000 000	1,05%	15/11/2027
Bayern Landesbank	21 650 000	0,94%	30/12/2026
Bayern Landesbank	40 000 000	1,57%	29/08/2025
Bayern Landesbank	45 000 000	4,14%	31/12/2028
	166 650 000		

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Le montant des locataires créditeurs s'élève à 1 221 K€ contre 1 012 K€ au 31 décembre 2021.

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 3 101 K€.

Le compte Etat pour 4 111 K€ comprend l'impôt sur les sociétés du en Allemagne et la TVA due sur le chiffre d'affaires.

Les autres créditeurs correspondent à :

- des retenues de garantie pour 101 K€ prévues dans les actes d'acquisition jusqu'à réalisation des obligations indiquées dans ces actes ;
- des créditeurs divers pour 153 K€ ;
- des dettes associées pour 1 219 K€.

Les dividendes à verser au titre du 4^{ème} trimestre 2022 s'élèvent à 5 979 K€.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 3 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2022	31/12/2021
Locataires créditeurs	1 220 780	1 012 089
Fournisseurs et comptes rattachés	3 100 908	3 522 750
Etats et autres collectivités	4 111 453	1 111 306
Autres créditeurs	1 473 055	- 2 412 818
Dividendes	5 978 879	5 949 162
SOUS-TOTAL	15 885 075	9 182 489
Produits constatés d'avance	3 289	1 674
TOTAL DES AUTRES DETTES	15 888 364	9 184 163

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

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

La prime d'émission est de 60 € jusqu'au 31 mars 2022.

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

Le nombre de parts au 31 décembre 2022 est de 2 000 000.

2. Prélèvement sur la prime d'émission

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

Sur l'exercice 2022, le montant des commissions de souscriptions imputées sur la prime d'émission s'élève à 649 K€.

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

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

Des sorties de composant liées aux travaux de remplacement de composants ont impacté le poste de Moins-Values pour 2 223 K€.

En €	Produits de cession	Valeur comptable	Frais sur cession	Sous total Plus ou moins value réalisée	Distribution	Sortie immobilisations de remplacement	Plus ou moins values
A nouveau au 1 ^{er} janvier 2022							- 3 004 700
Ventes 2022:							
Sortie immobilisations de remplacement						2 222 700	- 2 222 700
	-	-	-	-	-	2 222 700	-5 227 400

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 2 204 385 € après affectation du résultat 2021.

Après affectation du résultat de 2022, il s'élèvera à 4 384 894 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 26 112 194 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant total 23 931 685 €, soit 12 € par part. L'assemblée générale a approuvé l'affectation du résultat 2021 soit :

- Résultat de l'exercice 2021 = 25 012 357 €.
- Report à nouveau = 990 405 €.
- Distribution = - 23 798 376 €.
- Le solde en report à nouveau = 2 204 385 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits et les charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI : résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation autre que résultat de l'activité immobilière, résultat financier, résultat exceptionnel et résultat de l'exercice.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Le montant des loyers facturés s'élève à 41 763 K€ au 31 décembre 2022 et à 39 579 K€ au 31 décembre 2021.

2. Charges facturées

Le montant de 4 898 K€ se décompose en charges immobilières locatives pour 2 908 K€, refacturation de redevances de charges pour 1 345 K€ et refacturations diverses pour 645 K€.

3. Produits annexes

N/A.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de provision pour gros entretien de 910 K€ et une reprise de provision pour clients douteux de 109 K€.

5. Charges immobilières

Le total s'élevant à 10 728 K€ se répartit comme suit :

- Charges d'exploitation locatives refacturables pour 3 368 K€.
- Dépenses d'entretiens courants pour 3 898 K€.
- Charges d'impôts pour 936 K€.
- Impôts fonciers pour 1 687 K€.
- Prime d'assurance pour 770 K€.
- Dépenses de gros entretien pour 69 K€.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 1 331 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 263 K€.

8. Autres charges immobilières

Le montant des autres charges immobilières s'élève à 2 294 K€ :

- Honoraires property management pour 1 462 K€.
- Honoraires avocats locatifs pour 274 K€.
- Honoraires divers pour 474 K€.
- Perte sur créances irrécouvrables pour 84 K€.

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 2 089 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 947 K€ ont été comptabilisés sur l'exercice 2022, dont :

- les commissions de souscriptions pour 649 K€ ;
- les charges d'emprunts pour 295 K€ ;
- un remboursement d'assurance pour 3 K€.

11. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 4 066 K€ (10 % des produits locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 649 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 0,5 % du montant du prix de vente des actifs)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

12. Charges d'exploitation de la société

Le montant des charges d'exploitation s'élève à 247 K€ :

- Honoraires CAC : 73 K€.
- Honoraires expert immobilier : 99 K€.
- Honoraires dépositaire : 74 K€.
- Honoraires divers : 1 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Le montant des charges diverses d'exploitation s'élève à 741 K€ :

- Honoraires liés au financement : 315 K€.
- Rapport annuel, frais d'Assemblée et information associés : 157 K€.
- Publicité : 147 K€.
- Frais bancaires : 54 K€.
- Honoraires divers : 34 K€.
- Jetons de présence : 24 K€.
- Cotisation AMF : 5 K€.
- Frais de déplacements : 4 K€.
- Frais juridiques : 1 K€.

14. Dotations aux amortissements d'exploitation

La SCPI a supporté des frais liés à un refinancement d'un emprunt négocié en novembre 2022 (cf. 10 Dettes financières), ce qui porte le total des frais étalés liés aux emprunts à 1 208 K€. L'étalement de ces frais a conduit à comptabiliser une charge pour 246 K€ sur 2022, le solde des frais restant à étaler au 31 décembre 2022 s'élève à 960 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

Le déblocage du SWAPS conclu en 2018 a généré un produit financier de 180 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à - 23 K€.

INFORMATIONS AU TITRES 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.

TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

• Évolution par part des résultats financiers	42
• Tableau de financement	43
• Emploi des fonds	43
• Évolution du capital	44
• Évolution du Prix de part et distribution	44
• Évolution des conditions de cession ou de retrait	44
• Inventaire détaillé des placements immobiliers	45
• Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles	47
• Répartitions sectorielles et géographiques par valorisation des actifs	47
• Répartitions locatives et géographiques en % du loyer courant des locataires	47
• Tableaux transparisés en quote-part de détention	48

4



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat par part de l'exercice 2022 s'établit à 13,09 € par part contre 12,55 € en 2021.

	2018		2019		2020		2021		2022	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
> REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	22,20	100,00	20,00	98,00	21,40	100,00	22,79	100,00	23,40	99,62
Produits des participations contrôlées										
Produits financiers									0,09	0,38
Produits divers (2)			0,41	2,00			0,96	4,03	0,00*	0,00*
TOTAL REVENUS	22,20	100,00	20,41	100,00	21,40	100,00	23,74	104,03	23,49	100,00
> CHARGES (1)										
Commission de gestion	2,00	9,10	1,80	8,80	2,20	10,20	2,44	10,26	2,36	10,07
Autres frais de gestion (3)	1,30	6,00	1,40	6,80	0,20	1,00	0,61	2,56	1,20	5,12
Charges locatives et entretien du patrimoine	5,50	24,70	4,40	21,70	5,40	25,50	6,92	29,16	6,53	27,80
Charges financières	0,70	3,20	0,80	3,70	0,90	4,40	0,96	4,04	0,01	0,03
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,50	43,00	8,40	41,00	8,80	41,10	10,93	46,02	10,11	43,03
> Amortissement net										
- patrimoine										
- autres	0,10	0,30	0,07	0,33	0,10	0,50	0,27	1,12		
> Provisions nettes										
- pour travaux	0,20	1,00	0,25	1,23	0,10	0,60	-0,06	-0,27	0,21	0,90
- autres	-0,10	-0,30	0,06	0,30	0,20	1,00	0,07	0,31	0,08	0,33
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,20	1,00	0,38	1,86	0,50	2,10	0,28	1,16	0,29	1,23
TOTAL CHARGES	9,70	44,00	8,78	42,86	9,20	43,20	11,20	47,18	10,39	44,25
RÉSULTAT	12,48	56,00	11,63	57,14	12,13	56,80	12,55	56,85	13,09	55,75
Variation report à nouveau	-0,33	-1,50	0,05	0,20	0,40	1,90	0,61	2,57	1,09	4,66
Variation autres réserves										
Revenus distribués	12,75	57,50	11,58	56,90	11,73	54,90	11,94	50,29	12,00	51,09
Nombre de parts souscrites au 31.12	1 727 294		1 999 990		1 997 113		2 000 000		2 000 000	
NOMBRE DE PARTS EN JOUISSANCE MOYEN POUR L'EXERCICE	1 121 835		1 763 032		1 989 694		1 993 180		1 994 307	

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

*0.0000004 € soit 0.000002 %

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

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

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

TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	31/12/2021	Variation	31/12/2022
Variation de capital, y compris prime d'émission	508 169 827	651 860	508 821 687
Cessions d'immeubles			
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	- 3 004 700	- 2 222 700	- 5 227 400
Bénéfice hors plus-values de cession	25 012 357	1 099 837	26 112 194
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	990 405	1 213 980	2 204 385
Variation des dettes à long terme	154 149 499	12 798 661	166 948 161
Variation des dettes à court terme	9 182 489	6 702 586	15 885 075
Dotations nettes aux provisions	- 69 033	373 930	304 897
TOTAL DES RESSOURCES	694 430 843	20 618 155	715 048 998
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	570 665 790	4 376 970	575 042 760
Commission de souscription	49 540 760	649 176	50 189 936
Frais d'acquisition	35 045 473		35 045 473
Variation des valeurs réalisables	6 231 769	6 832 367	13 064 137
Fonds de remboursement			
Dividendes	23 798 376	133 309	23 931 685
TOTAL DES EMPLOIS	685 282 169	11 991 822	697 273 991
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	9 148 675	8 626 333	17 775 007
Passif exigible	- 9 182 489	- 6 702 586	- 15 885 075
Variation des valeurs réalisables	6 231 769	6 832 367	13 064 137
Solde du dividende	- 5 918 490	- 60 389	- 5 978 879
Cessions en cours			
Acquisitions en cours			
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	279 465	8 695 726	8 975 190

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

EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	508 169 827	651 860	508 821 687
+ cessions d'immeubles			
+ Plus ou Moins values des cessions	- 3 004 700	- 2 222 700	- 5 227 400
+ financements	153 850 000	12 800 000	166 650 000
+ Ecart de réévaluation et autres réserves			
- commission de souscription	- 49 540 760	- 649 176	- 50 189 936
- achat d'immeubles	- 570 665 790	- 4 376 970	- 575 042 760
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 35 045 473		- 35 045 473
- divers (préciser)			
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	3 763 104	6 203 014	9 966 118

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
	€	€			€	€
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
2022	400 000 000	750 620	2 000 000	7 985	649 178	280

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART ET DISTRIBUTION

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

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

Le prix de la part a été revu à la hausse au 1^{er} avril 2022, à 280 € en prix d'entrée. Le 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 gestion sur les cessions et les retraits (en euros H.T)
2018	5 738	0,33	0	15 jours	0
2019	11 201	0,56	0	15 jours	1556
2020	18 830	0,9	0	15 jours	0
2021	17 894	0,89	0	30 jours	0
2022	23 441	1,17	0	30 jours	0

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface (m ²)	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
MOOSBURG	Degernpoint M1, 85368 Moosburg	07/08/2014	6 828	9 465 590		9 443 463	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88, 84056 Rottenburg	13/08/2014	5 888	7 681 831		7 672 508	
ACQUISITIONS 2014			12 717	17 147 421		17 115 971	
PFALZGRAFENWEILER	Diesel Strasse 9, 72285 Pfalzgrafenweiler	01/03/2015	4 523	7 646 786		7 610 320	
MESCHEDE	Le-Puy-Strasse 34, 59872 Meschede	01/03/2015	5 219	6 610 542		6 610 542	
OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse 16, 88416 Ochsenhausen	01/03/2015	2 178	3 338 974		3 338 974	
TOENISVORST	Alter Graben 4, 47918 Toenisvorst	01/03/2015	1 890	3 630 385		3 630 385	
MOESSINGEN	Jakob Strasse 14, 72116 Moessingen	01/03/2015	1 710	2 779 500		2 777 083	
HIDDENHAUSEN	Herforder Strasse 150, 32120 Hiddenhausen	01/03/2015	1 795	2 022 481		2 022 481	
DEISSLINGEN	In Fuersten 18, 78652 Deisslingen	01/03/2015	988	1 262 121		1 253 270	
ULM BOEFINGEN	Haslacher Weg 24, 89075 Ulm Boefingen	01/04/2015	3 735	7 771 864		7 582 973	
ILVESHEIM	Bruecken Strasse 5, 68549 Ilvesheim	01/04/2015	1 800	3 452 940		3 433 042	
EBERSDORF BEI COBURG	Frankenring 2, 96237 Ebersdorf Bei Coburg	01/04/2015	1 185	1 669 487		1 669 487	
ACQUISITIONS 2015			25 024	40 185 081		39 928 557	
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200, 32351 Stemwede-Levern	23/01/2016	3 575	3 317 562		3 317 562	
LEIPZIG	Torgauer Straße 271, 04347 Leipzig	01/06/2016	10 595	10 811 876		10 808 890	
NORTRUP	Farwickstraße 1a, 49638 Nortrup	17/06/2016	1 662	1 358 130		1 358 130	
BAKUM	Darener Straße 6, 49456 Bakum	17/06/2016	1 795	1 422 360		1 422 360	
RIESTE	Roggenkamp 1, 49597 Rieste	17/06/2016	1 440	1 237 980		1 237 980	
NEUENKIRCHEN	Bramscher Straße 5, 49586 Neuenkirchen	17/06/2016	1 686	1 251 150		1 251 150	
RANSBACH-BAUMBACH	Pleurtuit Straße 5, 56235 Ransbach-Baumbach	30/06/2016	5 307	8 064 104		8 064 104	
HAREN EMMELN	Emmelnr Straße 100, 49733 Haren Emmeln	20/07/2016	1 851	1 639 521		1 639 521	
HOOGSTEDÉ	Hauptstraße 57, 49846 Hoogstede	20/07/2016	1 430	1 501 380		1 501 380	
MEPPEN	Fürstenbergstraße 17, 49716 Meppen	20/07/2016	1 685	1 411 220		1 411 220	
RIESA	Riesapark 2-6, 01587 Riesa	26/07/2016	52 205	43 623 671		43 172 076	
GEESTE DALUM	Meppener Straße 9, 49744 Geeste Dalum	05/08/2016	2 241	1 738 440		1 738 440	
DORTMUND	Brackeler Hellweg 137-143, 44309 Dortmund	16/08/2016	4 875	9 098 802		8 793 200	
GIEßEN	Schiffenberger Weg 115, 35394 Gießen	14/09/2016	5 137	7 460 378		7 471 739	
SEESSEN	Braunschweiger Straße 30-36, 38723 Seesen	02/12/2016	5 258	8 928 575		8 928 575	
ACQUISITIONS 2016			100 742	102 865 150		102 116 326	
HOLLE	Bindersche Str. 5, 31188 Holle	3/29/17	1 602	2 326 000		2 326 000	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6, 34359 Reinhardshagen	15/09/2017	4 367	5 729 139		5 650 410	
LIO BERLIN	Lankwitzer Straße 19, 12209 Berlin	30/09/2017	12 616	32 321 545		32 262 687	
ACQUISITIONS 2017			18 585	40 376 684		40 239 097	
FLENSBURG	Kappelner Straße 71, 24943 Flensburg	01/01/2018	1 737	2 681 528		2 681 528	
HAMBURG KANDINSKYALLEE	Kandinskyallee 4-12, 22115 Hamburg	01/01/2018	2 924	9 280 128		9 280 128	
HAMBURG STEINBEKER	Steinbeker Grenzdamm 4-6/6A, 22115 Hamburg	01/01/2018	2 603	4 136 973		4 129 595	
STADE	Haddorfer Grenzweg 2,2A, 21682 Stade	01/01/2018	4 433	5 267 229		5 267 229	
GIFHORN	Raiffeisenstraße 2, 38518 Gifhorn	01/01/2018	4 853	7 630 524		7 598 878	

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface (m ²)	Valeur HD 2022		Valeur HD 2021	
				Comptable (€)	Estimée (€)*	Comptable (€)	Estimée (€)*
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10, 52134 Herzogenrath	01/01/2018	24 282	25 908 208		25 499 396	
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8, 59348 Lüdinghausen	24/03/2018	12 739	24 825 573		25 006 671	
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/Taunusstraße 5-7, 11, 63811 Stockstadt	18/05/2018	6 367	11 359 514		11 197 416	
PRISDORF	Peiner Hag 1, 25497 Prisdorf	14/08/2018	20 89	38 975 859		38 966 036	
KREFELD	Hafelstrasse 237, 47249 Krefeld	31/08/2018	8 241	15 492 659		15 492 659	
LINGEN	Schillerstraße 6-10, 49811 Lingen	08/09/2018	14 604	13 356 814		13 062 669	
LEMGO	Bruchweg 14, 32657 Lemgo	12/09/2018	4 004	8 328 685		8 328 685	
BAD HARZBURG	Am Güterbahnhof 1, 38667 Bad Harzburg	18/09/2018	3 750	7 502 943		7 492 011	
FINSTERWALDE	Sonnenwalder Straße 100, 03238 Finsterwalde	30/11/2018	10 155	10 906 033		10 617 318	
ACQUISITIONS 2018			121 584	185 652 669		184 620 219	
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7, 18107 Rostock	04/05/2019	7 500	8 126 290		8 057 386	
HERBORN	Untere Au 1-12, 35745 Herborn	17/05/2019	16 902	18 908 236		18 903 784	
OELSNITZ A	Pflockenstrasse 28, 09376 Oelsnitz	25/05/2019	15 227	13 301 379		13 051 665	
ALSBACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b, 64665 Alsbach	01/06/2019	1 390	2 455 031		2 455 031	
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2, 83301 Traunreut	01/07/2019	13 587	33 130 533		33 119 148	
ALSBACH I	In der Pfarrtanne 3-5, 64665 Alsbach	01/07/2019	1 839	2 577 727		2 577 727	
VELBERT	Friedrichstraße 303-311, 42551 Velbert	17/07/2019	13 890	18 860 934		18 827 137	
SHS	Holter Straße 137-147 , 33758 Schloss Holte Stukenbrock	01/08/2019	14 162	17 168 935		17 157 789	
BISCHOFSSHEIM	Am Schindberg 6, 65474 Bischofsheim	02/09/2019	3 331	5 189 510		5 189 510	
BÜRSTADT	Mainstraße 131, 68642 Bürstadt	01/10/2019	3 198	5 283 271		4 914 218	
SUHL	Wurzbürger Strasse 25, 98529 Suhl	12/11/2019	7 997	11 523 612		10 219 913	
NAILA	Kronacher Straße 38, 95119 Naila	25/12/2019	7 989	8 072 468		8 055 648	
ACQUISITIONS 2019			107 013	144 597 926		142 528 955	
ERFTSTADT	Gustav-Heinemann-Straße 5, 50374 Erftstadt	08/01/2020	8 757	12 254 680		12 176 323	
COBURG	Fabrikweg 7, 96450 Coburg	08/01/2020	7 340	6 420 914		6 402 877	
NIENBURG	Mindener Landstraße 46, 31582 Nienburg	08/01/2020	7 393	3 467 574		3 467 574	
HAßFURT	Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2, 97437 Haßfurt	18/01/2020	7 092	10 530 882		10 532 522	
BURSCHEID	Höhestraße 80, 51399 Burscheid	29/01/2020	8 165	9 669 584		9 663 174	
OELSNITZ B	Pflockenstrasse 39, 09376 Oelsnitz	07/03/2020	1 258	1 874 193		1 874 193	
ACQUISITIONS 2020			40 005	44 217 827		44 116 664	
TOTAL			425 670	575 042 760	644 120 000	570 665 790	661 400 000

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

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

	Surface (m ²)	Valeur vénale	
		Retail Park	Centres commerciaux
Bade-Wurtemberg	14 934	5,3 %	
Basse-Saxe	53 997	10,8 %	
Bavière	56 278	16,1 %	
Berlin	12 616		6,3 %
Brandebourg	10 155	1,9 %	
Hambourg	5 527	2,4 %	
Hesse	36 165	8,1 %	
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	7 500	1,3 %	
Rhénanie du Nord-Westphalie	113 281	26,0 %	
Rhénanie-Palatinat	5 307	1,3 %	
Saxe	79 284	4,5 %	6,5 %
Schleswig-Holstein	22 629	7,5 %	
Thuringe	7 997	1,8 %	
TOTAL	425 670	87,1 %	12,9 %

RÉPARTITIONS SECTORIELLES ET GÉOGRAPHIQUES PAR VALORISATION DES ACTIFS

	Surface (m ²)	Valo. HD 2022		Valo. HD 2021	
		Comptable (€)	Estimée (€)	Comptable (€)	Estimée (€)
Bade-Wurtemberg	14 934	26 252 187	34 440 000	25 995 662	34 030 000
Basse-Saxe	53 997	58 788 691	69 560 000	58 451 968	70 440 000
Bavière	56 278	88 331 219	103 870 000	88 093 069	105 750 000
Berlin	12 616	32 321 545	40 900 000	32 262 687	42 500 000
Brandebourg	10 155	10 906 033	12 300 000	10 617 318	13 000 000
Hambourg	5 527	13 417 101	15 260 000	13 409 723	15 680 000
Hesse	36 165	47 603 293	52 370 000	47 162 419	53 330 000
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	7 500	8 126 290	8 680 000	8 057 386	9 110 000
Rhénanie du Nord-Westphalie	113 281	158 440 180	167 340 000	157 777 153	171 950 000
Rhénanie-Palatinat	5 307	8 064 104	8 430 000	8 064 104	8 620 000
Saxe	79 284	69 611 120	71 170 000	68 906 824	77 740 000
Schleswig-Holstein	22 629	41 657 386	48 300 000	41 647 564	47 950 000
Thuringe	7 997	11 523 612	11 500 000	10 219 913	11 300 000
TOTAL	425 670	575 042 760	644 120 000	570 665 790	661 400 000

RÉPARTITIONS LOCATIVES ET GÉOGRAPHIQUES EN % DU LOYER COURANT DES LOCATAIRES

	Surface (m ²)	Alimentaire	Bricolage	Drugstore	Restauration	Habillement	Autre
Bade-Wurtemberg	14 934	71,4 %		12,5 %		13,2 %	2,9 %
Basse-Saxe	53 997	61,3 %	10,7 %	4,4 %		7,0 %	16,6 %
Bavière	56 278	40,5 %	14,5 %	13,8 %	1,7 %	18,4 %	11,1 %
Berlin	12 616	20,1 %		9,1 %	1,3 %	15,6 %	53,9 %
Brandebourg	10 155	76,1 %	18,3 %	2,6 %	2,9 %		0,1 %
Hambourg	5 527	64,1 %		26,7 %	2,1 %		7,2 %
Hesse	36 165	30,7 %	15,7 %	5,0 %	4,1 %	12,1 %	32,4 %
Mecklembourg-Poméranie-Occidentale	7 500		100,0 %				
Rhénanie du Nord-Westphalie	113 281	42,1 %	18,9 %	2,9 %	0,6 %	7,8 %	27,7 %
Rhénanie-Palatinat	5 307	28,4 %		19,5 %		33,1 %	18,9 %
Saxe	79 284	28,1 %	34,7 %	4,0 %	1,0 %	12,6 %	19,7 %
Schleswig-Holstein	22 629	63,9 %	35,7 %				0,4 %
Thuringe	7 997	96,4 %					3,6 %
TOTAL	425 670	43,9 %	18,6 %	6,3 %	1,1 %	10,4 %	19,7 %

TABLEAUX TRANSPARISÉS EN QUOTE-PART DE DÉTENTION

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	425 670	425 670
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	553 727 699	553 727 699
Valeurs estimées du patrimoine (€)	644 120 000	644 120 000

Financements mis en place

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

Résultats retenus en pourcentage de détention

En €	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier :			
Loyers	41 763 386		41 763 386
Charges non récupérables	- 2 294 339		- 2 294 339
Travaux non récupérables et gros entretien	- 6 251 961		- 6 251 961
Impact des douteux	- 153 644		- 153 644
Composants du résultat d'exploitation :			
Commission de gestion de la SGP	- 3 768 084		- 3 768 084
Autres charges d'exploitation	- 1 234 655		- 1 234 655
Composants du résultat financier :			
Intérêts des emprunts	- 2 089 015		- 2 089 015
Autres charges financières	- 16 228		-16 228
Produits financiers	180 000		180 000
Composant du résultat exceptionnel :			
Résultat exceptionnel	- 23 266		-23 266



NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



5



L'Assemblée Générale marquera l'arrivée à échéance du mandat des neuf (9) membres du Conseil de surveillance :

- M. Pierre Le BOULERE ;
- M. Guillaume DELBECQ ;
- M. Etienne GUE ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Christian LADEGAILLERIE ;
- Mme Michèle VICTOR ;
- La société APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN ;
- SCI EGOINE, représentée par M. Maurice JOURNOUD ;
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. »), représentée par M. Dominique CHUPIN.

Les associés seront invités à nommer les membres du nouveau Conseil de surveillance parmi les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	LE BOULERE	Pierre	67	Vice-président du présent Conseil de surveillance. Retraité, auparavant Directeur Général délégué d'une Société de Gestion de Portefeuille. Membre depuis 25 ans de Conseils de surveillance de SCPI et actuellement de 6 autres Conseils de surveillance de SCPI, dont 3 présidences et 1 vice-présidence. Gérant d'une SCI familiale.	1 300
2	DELBECQ	Guillaume	50	Responsable de projets au sein d'une compagnie majeure d'assurance. Engagé personnellement dans l'investissement immobilier en direct ou via des véhicules tels que les SCPI depuis 15 ans.	718
3	GUE	Etienne	61	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017.	5 000
4	de JUVIGNY	Jacques	58	Gérant depuis plus de 10 ans de treize (13) SCI patrimoniales et administration d'un parc immobilier constitué essentiellement de murs de boutiques et de locaux d'activité.	850
5	LADEGAILLERIE	Christian	74	Président du présent Conseil de surveillance. Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de deux (2) mandats au sein des Conseils de surveillance des SCPI Interpierre France et Novapierre 1 gérées par PAREF Gestion. Expérience dans le domaine immobilier depuis 1973.	2 100
6	VICTOR	Michelle	71	Associé fondateur et gérant de 8 SCI patrimoniales composées de murs de boutiques. Propriétaire et gestionnaire à titre personnel d'un parc immobilier composé d'immeubles, de pavillons et de murs de boutiques. Investisseur et membre de 2 conseils de surveillance et de 2 conseils d'administration de start-up. Membre fondateur de plusieurs agences immobilières et sociétés de marchand de biens. Expérience tant dans le domaine de la construction-rénovation, que dans les domaines juridiques, comptables et fiscaux.	1 320
7	APICIL EPARGNE	Bertrand JOUNIN	56	Retraité depuis 2018. Auparavant, avocate en droit des affaires et droit immobilier au barreau de Paris ; et Expert immobilier. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI dont elle est Vice-Présidente.	45 902
8	SCI EGOINE	Maurice JOURNOUD	70	APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite.	1 200
9	SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »)	Dominique CHUPIN	63	Gestion de parc immobilier personnel et de patrimoine ; le représentant de la société a en outre réalisé des opérations de marchand de biens et de promotion immobilière. La société est titulaire d'un (1) autre mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI. Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par le groupe familial. S.N.R.T. est associée dans plusieurs SCPI et membre du Conseil de surveillance dans huit (8) d'entre elles dont NOVAPIERRE Allemagne gérée par PAREF Gestion.	5 846

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

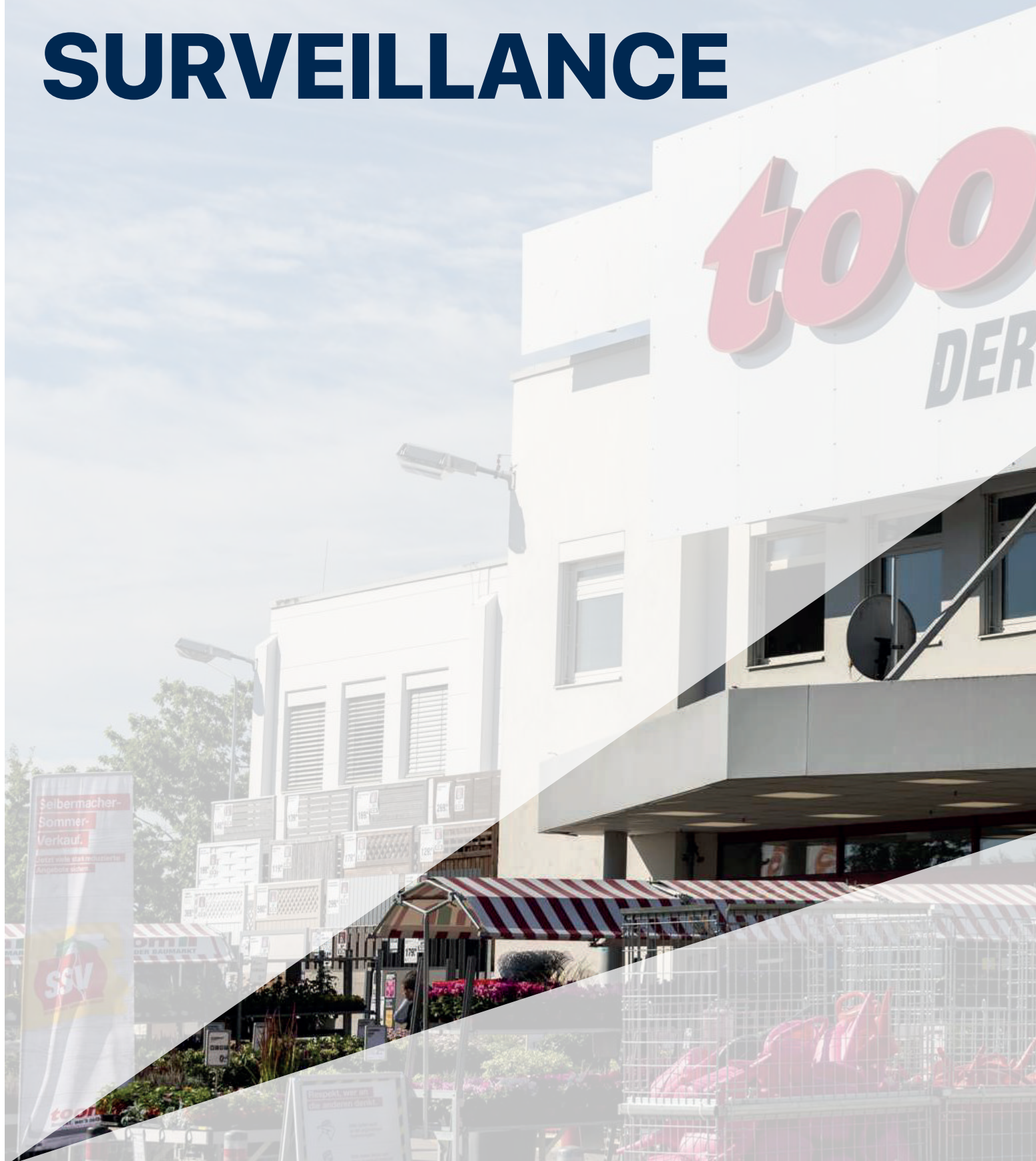
	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
10	ARRAGAIN	Antoine	71	Retraité depuis 2020. Auparavant médecin.	315
11	ASPE	André	69	Chef d'entreprise. Directeur commercial.	160
12	ATTIG	Yasmina	58	Senior Vice-President – Customer Management chez AKER Solutions (Norvège) – Energie. Auparavant Directrice Grands Comptes au sein de la société Subsea 7 (Royaume-Uni) – Energie.	289
13	AUCOUTURIER	Isabelle	68	Ingénieur en expertise immobilière.	83

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
14	BAUDRY	Jean-Mathieu	46	Responsable de la sécurité des systèmes d'information au sein de GUEBERT.	200
15	BEAUPARLANT	Alain	65	Retraité, auparavant Directeur de la filiale indonésienne du groupe HAGER.	400
16	BONNEFOY	Xavier	40	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique International depuis 2017. Auparavant, Commissaire aux comptes et diplômé de l'Expertise comptable dans un Big 4 auprès de clients dans le secteur de la pro-motion immobilière et mar-chands de biens. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	150
17	BROYDE	Cyril	33	Technical Business Mana-ger chez EXCEM depuis 2017 (Responsable des ventes d'un portefeuille de brevets, ventes de mis-sions d'ingénierie).	338
18	CERVERA	Patrick	49	Manager Expertise & Coordination chez MMA Assurances, en charge d'activités au sein du pilo-tage de contrats collectifs sur mesure.	300
19	CHEVASSUT	Christian	57	Médecin généraliste.	30
20	COTTREZ	Adrien	38	Senior Credit Analyst au sein de NATIXIS. Auparavant Senior Credit Analyst au sein de BNP PARIBAS.	197
21	COURTY	Julien	38	Intégrateur des règles ASL (Analyse du Soutien Logistique). Auparavant programmeur à la STF RERD et Technicien Support applicatif des outils de programmation.	30
22	COUSTOU	Antony	50	Ingénieur dans la fonction publique.	40
23	CRETE	Patrice	78	Retraité. Auparavant cadre commercial au sein d'un groupe bancaire et consultant épargne immobilière. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	30
24	DAVY	Olivier	55	Directeur de recherche clinique. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	65
25	DAUPHIN	François	71	Retraité, auparavant Ingénieur chef de différents services au sein de la ville d'Amiens puis d'Amiens-Métropole.	184
26	DESVIGNES	Geoffroy	74	Directeur Général d'une société de conseil, spécialisé dans la distribution et associé de fonds immobiliers et de SCPI en France, en Allemagne, au Luxembourg et aux Etats-Unis. Auparavant membre du Conseil de surveillance de Novapierre Allemagne.	218
27	DIANO	David	45	Depuis 2011, dirigeant d'un cabinet de conseil spécialisé dans l'accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Gérant d'une société civile immobilière depuis 2020. Enseignant en Management et Négociation à HEC Paris de 2008 à 2019. Titulaire d'un (1) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	196
28	DIOT	Joël	69	Retraité, auparavant Responsable Régional Assurances.	50
29	DOREY	Robert	74	Retraité, auparavant ingénieur en centrales nucléaires.	275
30	DOS SANTOS	Jérôme	38	Depuis 2010, Directeur de l'Association et Centre de Gestion Agréés de la Haute-Marne. Expert-comptable mémorialiste. Investisseur Immobilier.	74
31	FISCHER	Charles	66	Retraité, auparavant responsable Service Aménagement Urbain au sein de SIDR.	346
32	GLAVINAZ	Stéphane	63	Conseiller en Investissement Financier, Agent Immobilier et Gérant de Sociétés Civiles Immobilières. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	314
33	GRANIER	Benoit	48	Directeur de programmes au sein du département Finance et Stratégie du Groupe BNP Paribas.	100
34	HANOTAUX	Dominique	59	Directeur Général Délégué chez Tractafic Motors Group depuis 2019.	785
35	HENNERE	Jean-Claude	66	Retraité, auparavant agent général d'assurances.	2 098
36	HILLION	Thierry	56	Enseignant en Economie et Gestion à l'Université de Lorraine.	100
37	LEVY	David	36	Avocat à la cour au sein de DENTONS.	154
38	LEVY	Hervé	58	Conseiller Immobilier Entreprises Indépendant (CCI Marseille). Auparavant Conseiller Financier chez BPCE/CEPAC.	78
39	LEFEVRE	Christian	72	Responsable de Centre de Banque Privée – Gestion de Patrimoine. Ingénieur Financier en assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation de la Profession bancaire. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	50
40	LEFEVRE	Jean-Marc	70	Retraité. Auparavant chef d'entreprise dans le secteur du bâtiment.	40
41	MARINOT	Jean-Pierre	72	Retraité depuis 2018. Auparavant Journaliste Indépendant.	150
42	MARRET	Guillaume	53	Consultant en système d'information et organisation pour des investisseurs institutionnels.	100
43	MERCIER	Luc	39	Conseiller en Gestion de Patrimoine.	58
44	de MIRAMON	Louis-Réné	77	Fondateur et Manager du Cabinet Pythagore – Conseil spécialisé dans l'accompagnement d'entreprises dans leur démarche RSE. Auparavant Cadre Dirigeant au sein du Groupe TOTAL.	196
45	PACI	Jordan	35	Senior Manager Financial Reporting chez Dassault Systèmes (Groupe coté au CAC 40). Par ailleurs, Gérant d'une SCI, associé de plusieurs SCPI et SCI.	200
46	PENSEC	Yves	58	Consultant Informatique au sein de la société TALORIG. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	100
47	PERROLLAZ	Alain	69	Président APCIME.	50
48	PIQUERAS	Antoine	70	Avocat retraité (avocat honoraire).	96
49	RAYMOND	Marie Jeanne	77	Retraîtée. Auparavant, la candidate exerçait une activité de gestion et créa-tion de SCPI au sein d'un Groupe bancaire.	30

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
50	ROUSSEAU	Marie Laure	55	Gérante EIRL ROUSSEAU.	157
51	RUMEAU	Jean-Paul	71	Retraité. Auparavant Cadre Administratif et Financier de l'Education Nationale – Fonction Publique d'Etat.	39
52	SALICETO	Antoine	69	Retraité. Auparavant, cadre dirigeant du groupe THALES, Directeur de centres de profit et PDG de filiales.	392
53	SEMPERE	Thierry	61	Directeur Financier International chez Nordic Pharma depuis 2019. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil d'administration d'une société.	30
54	SENGEL	Claude	65	Retraité, Ingénieur – Tuteur au sein de l'Ecole d'Ingénieurs ISTP, Saint-Etienne. Auparavant, Directeur Exécutif, Systèmes d'Information, région Asie-Pacifique au sein de la société BIOMERIEUX.	40
55	TAILLEFER	Linda	41	Directrice du développement commercial. Auparavant Responsable des partenariats et chargée de relation investisseurs.	150
56	TOUCHARD	Philippe	65	Chargé de relation auprès d'un portefeuille de clients institutionnels italiens jusqu'en 2021 au sein du Crédit Agricole Corporate and Investment Bank. Auparavant Directeur Financier chez Emporiki Bank à Athènes (filiale de Crédit Agricole SA). Expérience de 35 ans dans le domaine bancaire et financier.	313
57	UNAL	Thierry Gilbert	58	Propriétaire bailleur, investisseur privé et gérant de patrimoine.	50
58	VANNOBEL	Dominique	54	Gérant de société spécialisée dans la gestion de fonds, gestion financière. Exploitant agricole, Gérant d'un GAEC.	42
59	WEINBUCH	Michaël	39	Property Manager au sein de la CAVP (Caisse d'Assurance Vieillesse des Pharmaciens), en charge de la comptabilité des immeubles de bureaux, commerce du patrimoine, depuis 2013.	300
60	ZAÏANE	Badis	49	Cadre supérieur et administratif d'une société internationale de transport et de logistique. Par ailleurs, Gérant d'une société immobilière et titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	300
61	AGIMA ("AIDE A LA GESTION DES IMPAYES ET DU MANAGEMENT")	Georges Paul GRIGLIATTI	79	Animateur de module de formation chez DEMOS.	50
62	COPASE (Société civile)	Pascal MADERT	61	Conseil en gestion de patrimoine (6,9 M€ de collecte). Chef d'entreprise et associé dans 11 SCPI. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	624
63	GD CONSEIL (SAS)	Geoffroy DESVIGNES	74	Auparavant membre du Conseil de surveillance de Novapierre Allemagne. Le représentant légal est Directeur Général d'une société de conseil spécialisé dans la distribution et associé de fonds immobiliers et de SCPI en France, en Allemagne, au Luxembourg et aux Etats-Unis.	320
64	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL	Pascal BENVENISTE	51	Le représentant légal est dirigeant de plusieurs sociétés en France et à l'étranger CGP-CIF. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance de la SCPI Interpierre France gérée par PAREF Gestion.	115
65	PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI. La société est titulaire de sept (7) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI dont Novapierre 1 gérée par PAREF Gestion.	40 000
66	PRIMO N+ 2	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI.	4 208
67	SOCIETE CIVILE DU BONHEUR	Jean-Michel AUMONT	58	Le représentant légal de la société a exercé les fonctions d'Expert-comptable / Commissaire aux comptes durant 25 ans et a une expérience de 2 ans en tant que Conseil en gestion de patrimoine (CGP).	392
68	SCI IMMOBILIERE DE CÔME	Arnaud FIEFFE	49	Expérience en Corporate Finance : Conseil M&A. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	827



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



mi
UMARKT



Rostock

Gut für mich.
Gut für die Umwelt.
Gut für mein Portemonnaie

toom.de

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Vous prenez connaissance de la situation, des résultats et des performances de notre SCPI Novapierre Allemagne en 2022 dans le rapport de notre société de gestion.

Ceux-ci restent, cette année encore, particulièrement performants :

- Des prix de souscription et de rachat de parts augmentés de 7,69 % (au 1^{er} avril 2022), tout en restant toujours en dessous de la valeur de reconstitution à fin décembre 2022.
- Une distribution de 12 € par part, permettant de compléter le report à nouveau. Ceci est le résultat d'une gestion en Allemagne particulièrement efficace et contrôlée de façon étroite par vos représentants. Le rendement de Novapierre Allemagne reste ainsi compétitif.
- L'indexation des loyers liée à la forte inflation en Allemagne en 2022 a eu un impact favorable sur le résultat et majorera encore les loyers en 2023.

Notre choix d'investir dans Novapierre Allemagne reste toujours tout à fait pertinent.

Vos représentants se sont concentrés, en 2022 notamment, sur les points suivants :

- Les travaux lourds d'entretien de nos biens, conséquents mais indispensables pour conserver leur commercialité et la stratégie nécessaire au financement de ces travaux.
- L'endettement (25,9 % de la valeur de notre patrimoine) dont nous réclamons avec insistance depuis plusieurs années une stratégie d'amortissement ou de réduction pour anticiper le risque d'une remontée des taux d'intérêt lors du renouvellement de nos prochaines lignes de crédit.

Votre Conseil de Surveillance restera particulièrement impliqué sur ces sujets (gestion locative et travaux pour chacun de nos 62 sites et stratégie globale de désendettement) et saura proposer comme par le passé, à notre société de gestion, les orientations nécessaires à la préservation de nos intérêts.

Nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale le 22 juin prochain, soit en présentiel, soit en votant par correspondance et d'approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées et qui ont été validées par votre Conseil de Surveillance.

Les membres de votre Conseil de Surveillance ont été totalement impliqués durant leurs mandats.
Ils vous proposent de le renouveler.

Pour votre Conseil de Surveillance,
Jacques de Juvigny



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2022 | 62
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées | 64



7

Der
Renovierungs-
Discounter

tedox

und das
für kleines Geld

EINLASS

LÄCHEN Jetzt in
02204

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

Aux associés,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

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

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 26 avril 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés,

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

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

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

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société de gestion PAREF Gestion :

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

1) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI et pour assurer la gestion de sa trésorerie, égale à 10% HT des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2022, la société de gestion a perçu une commission de gestion de 4 065 722,74 € HT.

2) Commission sur retrait, cession et mutation

La société de gestion perçoit une somme forfaitaire de 75 euros HT (soit 90 euros TTC) par dossier de retrait, de cession de parts et de mutation à titre gratuit. Au titre de l'exercice 2022, la société de gestion a perçu une commission de 0 € HT.

3) Commission de souscription

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10% HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2022, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 649 377,04 € HT

4) Commission sur arbitrage des actifs immobiliers

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

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

Au titre de l'exercice 2022, la société de gestion a perçu une commission sur arbitrage des actifs immobiliers de 0 € HT.

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

La société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, égale à 1% HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion. Au titre de l'exercice 2022, la société de gestion a perçu une commission de suivi et de pilotage des travaux de 0 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth



TEXTE DES RÉSOLUTIONS

- Résolutions à titre ordinaire

| 68



8



RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Quitus 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 2022.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

Résultat au 31/12/2022	26 112 194 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	2 204 385 €
Résultat distribuable au 31/12/2022	28 316 579 €
Distribution 2022	23 931 685 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	4 384 894 €

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 13,09 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2022 et arrêté à 12 euros. .

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

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

La valeur comptable	422 743 773 € soit 211 € par part
----------------------------	--

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

La valeur de réalisation	492 122 621 € soit 246,06 € par part
La valeur de reconstitution	593 322 690 € soit 296,66 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement intégral du Conseil de surveillance

Après avoir rappelé que l'article 22.1 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus désignés parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois (3) ans, pour trois exercices et sont toujours rééligibles.

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de l'intégralité des membres du Conseil de surveillance, au nombre de neuf (9) :

- M. Pierre Le BOULERE ;
- M. Guillaume DELBECQ ;
- M. Etienne GUE ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Christian LADEGAILLERIE ;
- Mme Michèle VICTOR ;
- La société APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN ;
- SCI EGOINE, représentée par M. Maurice JOURNOUD ;
- SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« S.N.R.T. »), représentée par M. Dominique CHUPIN.

Vu les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat (par ordre alphabétique) :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	LE BOULERE	Pierre	67	Vice-président du présent Conseil de surveillance. Retraité, auparavant Directeur Général délégué d'une Société de Gestion de Portefeuille. Membre depuis 25 ans de Conseils de surveillance de SCPI et actuellement de 6 autres Conseils de surveillance de SCPI, dont 3 présidences et 1 vice-présidence. Gérant d'une SCI familiale.	1 300
2	DELBECCQ	Guillaume	50	Responsable de projets au sein d'une compagnie majeure d'assurance. Engagé personnellement dans l'investissement immobilier en direct ou via des véhicules tels que les SCPI depuis 15 ans.	718
3	GUE	Etienne	61	Création en 1985 d'une entreprise de prestation de services en audiovisuel, cédée en 2017. Gérant depuis plus de 10 ans de treize (13) SCI patrimoniales et administration d'un parc immobilier constitué essentiellement de murs de boutiques et de locaux d'activité.	5 000
4	de JUVIGNY	Jacques	58	Président du présent Conseil de surveillance. Directeur administratif et financier d'un organisme de santé et de prévention. Titulaire de deux (2) mandats au sein des Conseils de surveillance des SCPI Interpierre France et Novapierre 1 gérées par PAREF Gestion.	850
5	LADEGAILLERIE	Christian	74	Expérience dans le domaine immobilier depuis 1973. Associé fondateur et gérant de 8 SCI patrimoniales composées de murs de boutiques. Propriétaire et gestionnaire à titre personnel d'un parc immobilier composé d'immeubles, de pavillons et de murs de boutiques. Investisseur et membre de 2 conseils de surveillance et de 2 conseils d'administration de start-up. Membre fondateur de plusieurs agences immobilières et sociétés de marchand de biens. Expérience tant dans le domaine de la construction-rénovation, que dans les domaines juridiques, comptables et fiscaux.	2 100
6	VICTOR	Michelle	71	Retraîtée depuis 2018. Auparavant, avocate en droit des affaires et droit immobilier au barreau de Paris ; et Expert immobilier. Titulaire d'un mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI dont elle est Vice-Présidente.	1 320
7	APICIL EPARGNE	Bertrand JOUNIN	56	APICIL Epargne est une société d'assurances agréée pour toutes opérations d'assurance de personnes ainsi que toutes opérations annexes et connexes s'y rattachant, et plus particulièrement les opérations de production, commercialisation et distribution de produits d'assurance-vie, d'épargne et de retraite.	45 902
8	SCI EGOINE	Maurice JOURNOUD	70	Gestion de parc immobilier personnel et de patrimoine ; le représentant de la société a en outre réalisé des opérations de marchand de biens et de promotion immobilière. La société est titulaire d'un (1) autre mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	1 200
9	SOCIETE NOUVELLE DE REALISATIONS TECHNIQUES (« SNRT »)	Dominique CHUPIN	63	Le représentant est dirigeant d'un ensemble de sociétés ayant des activités dans la thalassothérapie, l'hôtellerie, les travaux publics et dont le capital est détenu par le groupe familial. S.N.R.T. est associée dans plusieurs SCPI et membre du Conseil de surveillance dans huit (8) d'entre elles dont NOVAPIERRE Allemagne gérée par PAREF Gestion.	5 846

et les nouvelles candidatures exprimées (par ordre alphabétique) de :

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
10	ARRAGAIN	Antoine	71	Retraité depuis 2020. Auparavant médecin.	315
11	ASPE	André	69	Chef d'entreprise. Directeur commercial.	160
12	ATTIG	Yasmina	58	Senior Vice-Président – Customer Management chez AKER Solutions (Norvège) – Energie. Auparavant Directrice Grands Comptes au sein de la société Subsea 7 (Royaume-Uni) – Energie.	289
13	AUCOUTURIER	Isabelle	68	Ingénieur en expertise immobilière.	83
14	BAUDRY	Jean-Mathieu	46	Responsable de la sécurité des systèmes d'information au sein de GUEBERT.	200
15	BEAUPARLANT	Alain	65	Retraité, auparavant Directeur de la filiale indonésienne du groupe HAGER.	400
16	BONNEFOY	Xavier	40	Responsable du contrôle interne dans un laboratoire pharmaceutique International depuis 2017. Auparavant, Commissaire aux comptes et diplômé de l'Expertise comptable dans un Big 4 auprès de clients dans le secteur de la pro-motion immobilière et mar-chands de biens. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	150
17	BROYDE	Cyril	33	Technical Business Mana-ger chez EXCEM depuis 2017 (Responsable des ventes d'un portefeuille de brevets, ventes de mis-sions d'ingénierie).	338
18	CERVERA	Patrick	49	Manager Expertise & Coordination chez MMA Assurances, en charge d'activités au sein du pilo-tage de contrats collectifs sur mesure.	300
19	CHEVASSUT	Christian	57	Médecin généraliste.	30
20	COTTREZ	Adrien	38	Senior Credit Analyst au sein de NATIXIS. Auparavant Senior Credit Analyst au sein de BNP PARIBAS.	197
21	COURTY	Julien	38	Intégrateur des règles ASL (Analyse du Soutien Logistique). Auparavant programmeur à la STF RERD et Technicien Support applicatif des outils de programmation.	30
22	COUSTOU	Antony	50	Ingénieur dans la fonction publique.	40
23	CRETE	Patrice	78	Retraité. Auparavant cadre commercial au sein d'un groupe bancaire et consultant épargne immobilière. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	30
24	DAVY	Olivier	55	Directeur de recherche clinique. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	65

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
25	DAUPHIN	François	71	Retraité, auparavant Ingénieur chef de différents services au sein de la ville d'Amiens puis d'Amiens-Métropole.	184
26	DESVIGNES	Geoffroy	74	Directeur Général d'une société de conseil, spécialisé dans la distribution et associé de fonds immobiliers et de SCPI en France, en Allemagne, au Luxembourg et aux Etats-Unis. Auparavant membre du Conseil de surveillance de Novapierre Allemagne.	218
27	DIANO	David	45	Depuis 2011, dirigeant d'un cabinet de conseil spécialisé dans l'accompagnement des entreprises dans l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle. Gérant d'une société civile immobilière depuis 2020. Enseignant en Management et Négociation à HEC Paris de 2008 à 2019. Titulaire d'un (1) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	196
28	DIOT	Joël	69	Retraité, auparavant Responsable Régional Assurances.	50
29	DOREY	Robert	74	Retraité, auparavant ingénieur en centrales nucléaires.	275
30	DOS SANTOS	Jérôme	38	Depuis 2010, Directeur de l'Association et Centre de Gestion Agréés de la Haute-Marne. Expert-comptable mémorialiste. Investisseur Immobilier.	74
31	FISCHER	Charles	66	Retraité, auparavant responsable Service Aménagement Urbain au sein de SIDR.	346
32	GLAVINAZ	Stéphane	63	Conseiller en Investissement Financier, Agent Immobilier et Gérant de Sociétés Civiles Immobilières. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	314
33	GRANIER	Benoit	48	Directeur de programmes au sein du département Finance et Stratégie du Groupe BNP Paribas.	100
34	HANOTAUX	Dominique	59	Directeur Général Délégué chez Tractafic Motors Group depuis 2019.	785
35	HENNERE	Jean-Claude	66	Retraité, auparavant agent général d'assurances.	2 098
36	HILLION	Thierry	56	Enseignant en Economie et Gestion à l'Université de Lorraine.	100
37	LEVY	David	36	Avocat à la cour au sein de DENTONS.	154
38	LEVY	Hervé	58	Conseiller Immobilier Entreprises Indépendant (CCI Marseille). Auparavant Conseiller Financier chez BPCE/CEPAC.	78
39	LEFEVRE	Christian	72	Responsable de Centre de Banque Privée – Gestion de Patrimoine. Ingénieur Financier en assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation de la Profession bancaire. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de quatre (4) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	50
40	LEFEVRE	Jean-Marc	70	Retraité. Auparavant chef d'entreprise dans le secteur du bâtiment.	40
41	MARINOT	Jean-Pierre	72	Retraité depuis 2018. Auparavant Journaliste Indépendant.	150
42	MARRET	Guillaume	53	Consultant en système d'information et organisation pour des investisseurs institutionnels.	100
43	MERCIER	Luc	39	Conseiller en Gestion de Patrimoine.	58
44	de MIRAMON	Louis-Réné	77	Fondateur et Manager du Cabinet Pythagore – Conseil spécialisé dans l'accompagnement d'entreprises dans leur démarche RSE. Auparavant Cadre Dirigeant au sein du Groupe TOTAL.	196
45	PACI	Jordan	35	Senior Manager Financial Reporting chez Dassault Systèmes (Groupe coté au CAC 40). Par ailleurs, Gérant d'une SCI, associé de plusieurs SCPI et SCI.	200
46	PENSEC	Yves	58	Consultant Informatique au sein de la société TALORIG. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	100
47	PERROLLAZ	Alain	69	Président APCIME.	50
48	PIQUERAS	Antoine	70	Avocat retraité (avocat honoraire).	96
49	RAYMOND	Marie Jeanne	77	Retraîtée. Auparavant, la candidate exerçait une activité de gestion et création de SCPI au sein d'un Groupe bancaire.	30
50	ROUSSEAU	Marie Laure	55	Gérante EIRL ROUSSEAU.	157
51	RUMEAU	Jean-Paul	71	Retraité. Auparavant Cadre Administratif et Financier de l'Education Nationale – Fonction Publique d'Etat.	39
52	SALICETO	Antoine	69	Retraité. Auparavant, cadre dirigeant du groupe THALES, Directeur de centres de profit et PDG de filiales.	392
53	SEMPERE	Thierry	61	Directeur Financier International chez Nordic Pharma depuis 2019. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil d'administration d'une société.	30
54	SENGEL	Claude	65	Retraité, Ingénieur – Tuteur au sein de l'Ecole d'Ingénieurs ISTP, Saint-Etienne. Auparavant, Directeur Exécutif, Systèmes d'Information, région Asie-Pacifique au sein de la société BIOMERIEUX.	40
55	TAILLEFER	Linda	41	Directrice du développement commercial. Auparavant Responsable des partenariats et chargée de relation investisseurs.	150
56	TOUCHARD	Philippe	65	Chargé de relation auprès d'un portefeuille de clients institutionnels italiens jusqu'en 2021 au sein du Crédit Agricole Corporate and Investment Bank. Auparavant Directeur Financier chez Emporiki Bank à Athènes (filiale de Crédit Agricole SA). Expérience de 35 ans dans le domaine bancaire et financier.	313
57	UNAL	Thierry Gilbert	58	Propriétaire bailleur, investisseur privé et gérant de patrimoine.	50
58	VANNOBEL	Dominique	54	Gérant de société spécialisée dans la gestion de fonds, gestion financière. Exploitant agricole, Gérant d'un GAEC.	42
59	WEINBUCH	Michaël	39	Property Manager au sein de la CAVP (Caisse d'Assurance Vieillesse des Pharmaciens), en charge de la comptabilité des immeubles de bureaux, commerce du patrimoine, depuis 2013.	300
60	ZAIANE	Badis	49	Cadre supérieur et administratif d'une société internationale de transport et de logistique. Par ailleurs, Gérant d'une société immobilière et titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	300

	NOM / DÉNOMINATION SOCIALE	PRÉNOM / REPRÉSENTANT	ÂGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
61	AGIMA ("AIDE A LA GESTION DES IMPAYES ET DU MANAGEMENT")	Georges Paul GRIGLIATTI	79	Animateur de module de formation chez DEMOS.	50
62	COPASE (Société civile)	Pascal MADERT	61	Conseil en gestion de patrimoine (6,9 M€ de collecte). Chef d'entreprise et associé dans 11 SCPI. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	624
63	GD CONSEIL (SAS)	Geoffroy DESVIGNES	74	Auparavant membre du Conseil de surveillance de Novapierre Allemagne. Le représentant légal est Directeur Général d'une société de conseil spécialisée dans la distribution et associé de fonds immobiliers et de SCPI en France, en Allemagne, au Luxembourg et aux Etats-Unis.	320
64	GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL	Pascal BENVENISTE	51	Le représentant légal est dirigeant de plusieurs sociétés en France et à l'étranger CGP-CIF. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance de la SCPI Interpierre France gérée par PAREF Gestion.	115
65	PRIMONIAL CAPIMMO	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI. La société est titulaire de sept (7) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI dont Novapierre 1 gérée par PAREF Gestion.	40 000
66	PRIMO N+ 2	Grégory FRAPET	51	Société dont l'activité principale est la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilière cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier les parts de SCPI, d'OPCI.	4 208
67	SOCIETE CIVILE DU BONHEUR	Jean-Michel AUMONT	58	Le représentant légal de la société a exercé les fonctions d'Expert-comptable / Commissaire aux comptes durant 25 ans et a une expérience de 2 ans en tant que Conseil en gestion de patrimoine (CGP).	392
68	SCI IMMOBILIERE DE CÔME	Arnaud FIEFFE	49	Expérience en Corporate Finance : Conseil M&A. Titulaire d'un (1) mandat au sein du Conseil de surveillance d'une SCPI.	827

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

-
-
-

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à tenir en 2026.

HUITIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert externe en évaluation

Après avoir rappelé que l'article 24 des statuts de la SCPI prévoit que l'Expert externe en évaluation est nommé pour une durée de cinq (5) ans,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de la société SAVILLS en qualité d'Expert externe en évaluation.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de la société SAVILLS dans ses fonctions pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, à tenir en 2028.

NEUVIÈME 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

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