

RAPPORT ANNUEL 2020





ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Vous avez continué à nous faire confiance au cours de l'année 2020 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 2020, vous étiez ainsi 7 695 associés, pour une capitalisation de 519,2 M€.

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

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

Côté investissement en commerces, nous avons même observé une croissance du volume de transactions de plus de 20 % sur l'année, porté par un excellent premier trimestre et une forte appétence des investisseurs pour les commerces de proximité, alimentaires ainsi que bricolage et retail parks, le cœur de cible de votre SCPI. Dans ce contexte, un portefeuille de 5 actifs a été transféré dans votre SCPI au premier trimestre suite à une promesse signée en 2019. Cette acquisition est ainsi la dernière réalisée pour quelques temps par Novapierre Allemagne depuis qu'elle a atteint son capital social statutaire maximum.

Le portefeuille est donc composé de 62 actifs pour environ 600 M€ au total, avec une croissance de 2,5 % à périmètre constant (hors acquisitions et cessions potentiellement intervenues sur l'année). Les actifs sont répartis sur tout le territoire et près de 44 % de la valeur provient de surfaces alimentaires et plus de 19 % de magasins de bricolage.

Côté gestion, votre SCPI a également bien traversé l'année 2020, avec un taux d'occupation financier qui s'est maintenu à 97,2 % en fin d'année et une activité locative qui a été très active en raison de la crise sanitaire. Les fermetures administratives du premier confinement ont en effet souvent pu faire l'objet de renégociations de baux, avec notamment des prolongements de durée en échange de quelques semaines de franchise de loyers. Ainsi, pas moins de 14 nouveaux baux, 51 prolongations de baux et 12 prolongations automatiques et exercices d'options ont été négociés en 2020 pour une surface totale de plus de 86 000 m² confortant ainsi la durée résiduelle de bail du portefeuille à 6,2 ans en fin d'année 2020.

Néanmoins, la crise sanitaire se poursuit encore sur le premier semestre 2021, avec un nouveau confinement et de nouvelles fermetures administratives à partir de décembre 2020 qui sont progressivement levées depuis début mars. Après autant de mois de difficultés et de contraintes, un accompagnement accru des locataires fragilisés sera nécessaire et les équipes de gestion restent mobilisées pour suivre cette situation.

Votre SCPI a toutefois de bonnes raisons d'être optimiste avec une majeure partie de ses loyers issus de commerces n'ayant pas subi de fermetures, ou du moins de façon très limitée. Cette situation permet de bénéficier d'un socle solide de revenus et une attractivité du portefeuille qui devrait permettre une stabilisation de la valeur du portefeuille, voire même une nouvelle évolution positive, soutenue par une activité encore dynamique du marché de l'investissement en ce début 2021.

Anne SCHWARTZ
Directrice Générale

Matthieu NAVARRE
Directeur Commercial



SOMMAIRE

SCPI CLASSIQUE A CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

24 JUIN 2021

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE - EXERCICE 2020	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE	7
Rapport de conjoncture	7
Rapport immobilier	8
Rapport administratif et financier	11
Vie sociale	15
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020	17
État du patrimoine	17
Variation des capitaux propres	18
Hors Bilan	18
Compte de résultat	19
ANNEXE AUX COMPTES	21
Règles et méthodes comptables	21
Événements majeurs de l'exercice	21
Événements post clôture	21
État du patrimoine	22
Variation des capitaux propres	25
Compte de résultat	26
TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES	28
Résultat par part	28
Tableau de financement	29
Évolution du capital	29
Prix et distribution sur valeur de marché	30
Évolution des conditions de cession ou de retrait	30
Inventaire détaillé des placements immobiliers	31
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	33
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	35
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020	35
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les Conventions Réglementées	37
TEXTE DES RÉSOLUTIONS	39
Résolutions à titre ordinaire	39



ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE EXERCICE 2020

SCPI

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

PRÉSIDENT

Jacques de JUVIGNY - Directeur Financier

MEMBRES

APICIL EPARGNE, représentée par Bertrand JOUNIN

Guillaume DELBECQ

Etienne GUE

Christian LADEGAILLERIE

Pierre LE BOULERE

ESCI EGOINE représentée par Maurice JOURNOUD

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

Michelle VICTOR

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

■ COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Eric BULLE

Suppléant : Annick CHAUMARTIN

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

■ EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

SAVILLS, représentée par David POOLE & Nick HARRIS

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

■ DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES (SGSS)

Fin de mandat : Durée indéterminée

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ PAREF GESTION

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

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

Directrice Générale : Anne SCHWARTZ



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020



CAPITALISATION 519,2 MILLIONS D'EUROS



7 967 ASSOCIÉS

1 997 113

NOMBRE DE PARTS
EN CIRCULATION

260 €

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

234 €

PRIX DE RETRAIT



VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

VALEUR DE RÉALISATION		VALEUR DE RECONSTITUTION	
Montant total	458 045 643 €	Montant total	554 090 436 €
Montant par part	229 €	Montant par part	277 €



PERFORMANCES

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

5 ans

3,62 %

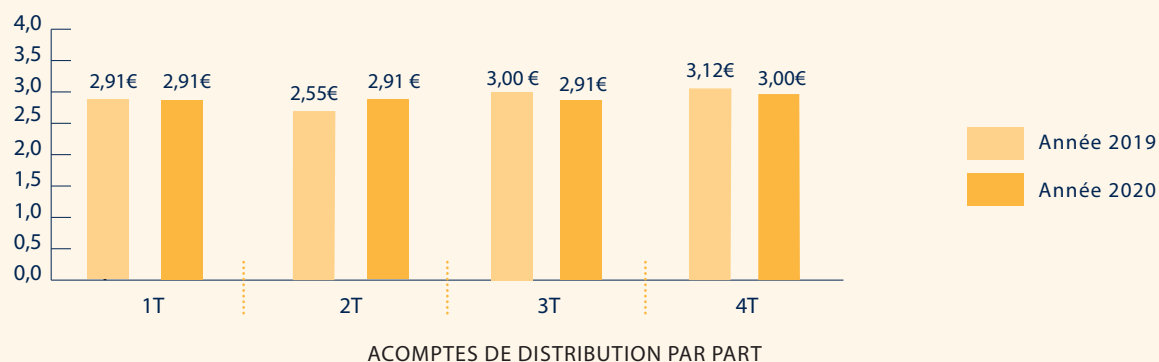
TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE
(TRI)

4,51 %

TAUX DE DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE MARCHÉ
(TDVM)



DISTRIBUTION





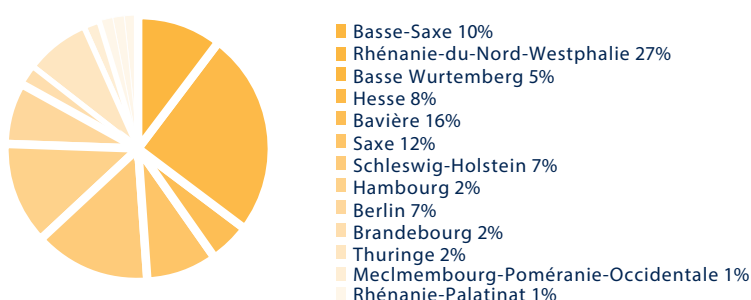
PATRIMOINE



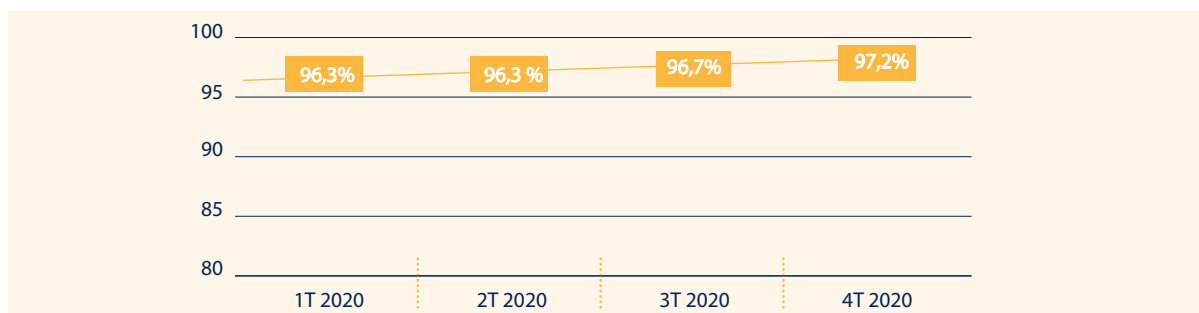
* Unité locative louée ou non louée / ** Unité locative louée



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en valorisation HD)



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



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

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

Leistung durch
hagebau
Gemeinschaft

hagebaumarkt

WILLKOMMEN

HERZLICH WILLKOMMEN





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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en assemblée générale ordinaire, conformément aux articles 25, 26 et 27 des statuts et L. 214-103 du Code monétaire et financier, pour vous rendre compte de la vie et de l'activité de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Nous présenterons en premier lieu le rapport de conjoncture, le rapport immobilier puis le rapport administratif et financier de votre SCPI au cours de l'exercice écoulé. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de surveillance, puis des rapports des Commissaires aux comptes. Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation. Ils sont présentés selon les normes du plan comptable des SCPI applicables depuis le 1er janvier 2017.

■ RAPPORT DE CONJONCTURE

MARCHÉ ALLEMAND

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

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

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

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

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

- Alimentaire, boissons, tabac : +0,8 % en un an, avec le chiffre d'affaire des supermarchés et hypermarchés qui a augmenté de 1,3 % sur cette période celui des commerçants alimentaires indépendants (boucheries, boulangeries, etc) qui a baissé de 3,1 % ;
- Non-alimentaire : +8,5 % en un an, en grand part imputable au e-commerce (+31,8 %) et à la maison (ameublement, électroménager, matériaux de constructions (+15,4 %) alors que l'habillement, les accessoires et la maroquinerie ont baissé (-20 %).

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

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

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

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE

Le marché de l'investissement commercial a été extrêmement dynamique en 2020 avec un montant total estimé à 12,3 milliards d'euros soit 21 % de plus qu'en 2019, malgré les contraintes qui ont pesé sur le secteur du commerce en raison de la crise sanitaire, avec des fermetures administratives de certains commerces, des jauges de clientèle réduites et autres mesures visant à limiter les risques de dissémination du virus.

Ces bons résultats proviennent de plusieurs facteurs : un premier trimestre particulièrement bon avec 4,6 milliards d'euros investis et une augmentation du volume moyen par transaction qui est passé de 29 à 34 millions d'euros.

PRÉVISIONS 2021

L'année 2020 aura été ralentie par les effets erratiques d'une pandémie qui a déstabilisé l'économie mondiale. Le déploiement des campagnes de vaccination permettra de renouer avec une vie normale mais le processus est lent et inégal entre les différents pays.

Malgré la situation sanitaire critique, l'économie allemande a été relativement épargnée. Cette dynamique positive devrait se poursuivre sur l'année à venir. Les projections montrent

que le pays devrait atteindre 3 % de croissance en 2021 et retrouver son niveau d'avant crise d'ici la mi-2022.

Les commercialisateurs projettent que le volume d'investissements pour l'année 2021 devrait à nouveau se situer autour de 50 milliards d'euros sur l'ensemble de l'immobilier tertiaire, augurant un retour à la normale pour l'immobilier de commerces également.

Sources : CBRE, Savills, JLL, BNP Real Estate

■ RAPPORT IMMOBILIER

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La SCPI Novapierre Allemagne ayant atteint son capital maximum statutaire, les nouvelles souscriptions de parts ne pourront être enregistrées que dans la limite de demandes de retrait éventuelles.

Malgré l'absence de nouvelle collecte, l'année 2020 a tout de même vu la concrétisation de l'acquisition d'un portefeuille de 5 actifs initiée en 2019 pour 41,0 millions d'euros.

La gestion active du patrimoine a permis la signature cette année de 14 nouveaux baux, 51 prolongations de baux et 12 prolongations automatiques/exercices d'option pour une surface totale supérieure à 77 000 m². Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier s'est établi à 97,2 %.

Enfin, l'acompte sur dividende distribué au titre du 4^{ème} trimestre 2020 s'établit à 3 € par part, portant la distribution à 11,73 € par part en 2020, contre 11,58 € par part en 2019.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

6 actifs ont été acquis au cours de l'année 2020 pour un montant de 42 193 255 € représentant une surface de 40 008 m².

Ville	Adresse	Surface m ²	Activité	Date achat	Prix d'acquisition HD (€)
HAßFURT	Zeiler Strasse 14/Am Wasserwerk 2	7 092	Discounter non-alimentaire/Droguerie	18-jan.-20	10 396 951
BURSCHEID	Höhestrasse 80	8 165	Bricolage	29-jan.-20	9 008 745
COBURG	Fabrikweg 7	7 340	Bricolage	8-jan.-20	6 142 770
NIENBURG	Mindener Landstrasse 46	7 393	Discounter non-alimentaire	8-jan.-20	3 419 113
OELS NITZ B (extension)	Pflockenstraße 39, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	1 261	Droguerie	7-mars-20	1 170 000
TOTAL		40 008			42 193 255

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

En outre, Novapierre Allemagne fait procéder à une première expertise avant acquisition, afin de conforter les analyses sur le prix d'acquisition faites indépendamment par la société de gestion. L'expert immobilier, SAVILLS, a procédé en fin d'exercice à l'expertise du patrimoine de votre société, immeuble par immeuble, pour un montant de 598 950 000 €.

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 598 950 000 €, ce qui représente une évolution de 2,5 % à périmètre constant (hors acquisitions réalisées en 2020) et 3,0 % à périmètre courant (incluant les acquisitions réalisées en 2020).

EMPRUNTS

À fin 2020, l'endettement ressort à 153 850 K€, soit un taux d'endettement de 26 % après la mise en place d'un financement immobilier supplémentaire de 60 millions d'euros destinés à financer entre autres l'acquisition du premier trimestre.

Conformément aux statuts et l'assemblée générale constitutive du 29 novembre 2013, le montant du prêt ne dépasse pas 40 % du montant total de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, le Taux d'Occupation Financier (TOF) exprimé en pourcentage des loyers facturés est de 97,2 %.

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

BAUX SIGNÉS - RENOUVELLEMENTS

L'activité de l'année a été particulièrement marquée par la crise sanitaire avec certes des difficultés accrues pour certains locataires et un besoin de mesures d'accompagnement assez nombreuses sous forme de franchises de loyer, mais cela a également été pour votre SCPI une année d'opportunité. Les négociations conduites avec les locataires ont en effet permis la signature de nouveaux baux ou la levée d'options permettant ainsi dans la majorité des cas d'obtenir des baux plus longs de 2 mois à 11 ans parfois en échange de franchises de 3 à 4 mois.

Cela explique le nombre important de nouveaux baux ou renouvellements formalisés en 2020. Ils sont principalement

la conséquence des fermetures et confinements dans les différents Länder dans les premiers mois de la crise. Certaines discussions et négociations sont encore en cours et devraient se matérialiser en 2021, même s'il est important de noter que la nouvelle vague observée en fin d'année 2020 et le nouveau confinement qui s'en est suivi feront l'objet de nouvelles mesures d'accompagnement notables et ne pourront donner lieu à de nouvelles prolongations de baux que de façon très limitée.

6 baux signés avant 2020 ont pris effet au premier trimestre 2020 représentant 3 143 m² :

IMMEUBLE/LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Dortmund - Physio Preuß	01/01/2020	13 800	137
Giessen - Küchen Walther	01/08/2020	64 800	650
Krefeld - Penny	01/01/2020	158 635	1 104
Velbert - Lohmann Velbert GbR	01/01/2020	20 652	181
Herborn - Sunpoint	31/01/2020	27 170	220
Oelsnitz - Rossmann	14/02/2020	60 000 / 90 000	851

65 nouveaux baux et prolongations de baux, représentant 90 796 m², ont été signés en 2020, dont 25 avec prise d'effet dans l'année et 36 avec prises d'effet sur les années suivantes. Parmi ces signatures, 19 correspondent à des prolongations de baux qui venaient à terme :

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Alsbach - Woolworth	01/10/2020	119 309	956
Alsbach II - KiK Textilien und Non-Food GmbH	01/07/2025	73 725	643
Alsbach - Tedi	03/07/2020	46 778	428
Bischofsheim - Tedi	03/07/2020	48 267	271
Bischofsheim - KiK Textilien und Non-Food GmbH	15/04/2021	65 712	579
Bürstadt - Amazing Dress	15/03/2020	48 000	1 067
Bürstadt - Dirk Rossmann	31/12/2021	132 000	1 067
Dortmund - Physio Preuss	01/01/2020	13 800	137
Dortmund - Didou Shimi	01/11/2020	5 443	72
Finsterwalde - Raiffeisen BHG eG	01/01/2021	138 800	4 950
Gifhorn - KIK Textilien und Non-Food GmbH	22/03/2022	52 624	513
Giessen- Küchen Walter	01/01/2020	64 800	650
Hamburg -S - Firat Handels GmbH	01/05/2021	49 588	516
Hassfurt - Deichmann	01/04/2021	75 532	502
Hassfurt - Fussl Deutschland GmbH	01/10/2024	178 358	1 126
Herborn - Harlekin Spiel- und Unterhaltungsautomaten Betriebsgesellschaft mbH	15/07/2022	52 399	418
Herborn - Sunpoint	31/01/2020	27 170	220
Herzogenrath - Media Markt	01/04/2020	450 000	5 744
Herzogenrath - Karaca	15/06/2020	28 200	337
Herzogenrath - Deichmann	27/06/2023	56 640	572
Herzogenrath - Roller	01/12/2025	570 000	10 500
Krefeld - Deichmann	01/10/2020	88 058	556
Krefeld - Penny	01/01/2020	158 635	1 104
Krefeld - KiK Textilien und Non-Food GmbH	11/01/2021	83 880	810
Lingen - Dänisches Bettenlager	01/04/2021	85 343	1 214
LIO Berlin - ELIXIA Vitalclub GmbH & Co. Lichterfelde KG	01/10/2022	760 055	4 015
Moosburg - Deichmann SE	01/01/2022	62 670	450
Mössingen - Deichmann SE	16/10/2024	62 400	503
Ochsenhausen - AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH	01/01/2024	89 722	859
Oelsnitz B - NKD	01/09/2020	46 800	410
Oelsnitz I - Edeka	30/06/2020	238 956	2 910
Oelsnitz - Rossmann	14/02/2020	60 000 / 90 000	51
Pfalzgrafenweiler - Tedi	01/04/2021	57 240	531
Pfalzgrafenweiler - Takko	25/10/2024	59 738	486
Pfalzgrafenweiler - dm	01/01/2025	82 320	704
Pfalzgrafenweiler - Deichmann SE	29/10/2024	51 300	455
Ransbach - Action Deutschland GmbH	01/08/2020	104 040	1 020
Ransbach - KIK	02/11/2020	65 733	630
Ransbach-Baumbach - Bäckerei & Konditorei Meurer	30/11/2020	27 600	110
Ransbach-Baumbach - Deichmann SE	01/11/2022	60 479	505
Reinhardshagen - O&E gas station	01/07/2023	1 200	22
Reinhardshagen - REWE Supermarkt	01/02/2022	196 714	1 470

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU BAIL	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Reinhardshagen - REWE Getränkemarkt	01/02/2022	68 093	630
Riesa - Kress GmbH	01/01/2026	239 545	2 405
Riesa - Wreesmann Verwaltungs GmbH	01/04/2023	131 759	1 201
Riesa - Toom	01/01/2020	450 000	7 436
Rottenburg - AWG Allgemeine Warenvertriebs GmbH	01/10/2025	83 842	932
Schloß Holte-Stukenbrock - Depot (Gries Deco Company GmbH)	01/01/2022	25 188	175
Seesen - Deichmann	04/12/2024	60 000	510
Seesen - Aldi	27/11/2020	1 303	152 955
Stockstadt - Friseur Merih	01/11/2022	11 520	68
Stockstadt - Tedi	01/06/2025	88 200	803
Stockstadt - Dölger	01/01/2021	37 208	305
Stockstadt - Bäckerei Dölger GmbH	01/05/2020	37 208	180
Traunreut - Adler Modemärkte AG	01/10/2025	203 717	1 806
Traunreut - Fussl Deutschland GmbH	15/08/2024	100 398	577
Traunreut - mister'lady GmbH	01/01/2024	67 348	351
Traunreut - Leder Streck	01/01/2024	21 120	110
Velbert - Emin Avci	01/10/2020	13 293	92
Velbert - Lohmann Velbert GbR	01/01/2029	20 652	181
Velbert - Caner Üstüner	01/10/2020	16 536	106
Velbert - Pharmacy Shirin Amin (laboratory)	05/12/2020	15 312	116
Velbert - Pharmacy Shirin Amin (online dispatch)	15/12/2020	19 940	235
Velbert - Autohaus Rosenthal	01/01/2021	37 334	479

12 renouvellements ont pris effet au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 8 894 m² :

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE D'EFFET DU RENOUVELLEMENT	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Bischofsheim - Späth und Knoll	01/07/2021	104 065	1 054
Bischofsheim - Außenwerbung Schwarz	15/04/2021	680	2
Dortmund - Physio Preuß	01/07/2020	13 800	137
Finsterwalde - Raiffeisen BHG eG	27/02/2021	118 800	4 950
Giessen - Land Hessen	01/05/2021	49 588	516
Gifhorn - DSM	01/06/2020	800	-
Herborn - Bäckerei Moos	17/11/2020	27 548	187
Reinhardshagen - Kasseler Bank	01/09/2021	24 430	179
Schloß Holte-Stukenbrock - GmbH & Co. KG - Ingenhaag	01/04/2020	41 585	1 500
Stockstadt - Bäckerei Dölger GmbH	01/05/2020	37 208	180
Traunreut - Aston TenBrinke	01/07/2020	11 577	114
Velbert - Logopädie Kulisch	01/04/2020	8 850	75

CONGÉS REÇUS

11 congés ont été reçus au cours de l'exercice 2020 pour une surface de 3 421 m² :

IMMEUBLE / LOCATAIRE	DATE DE CONGÉS EFFECTIVE	LOYER ANNUEL (€)	SURFACE m ²
Stockstadt / KMS	31/01/2020	10 140	170
SHS / Ash Gütersloh	31/03/2020	48 000	1 815
Alsbach / CDM Smith Consult GmbH	30/04/2020	2 051	-
Dortmund / Multani	31/12/2020	10 991	48
Dortmund / Hartmut Wassenhoven	14/10/2020	9 600	129
Dortmund / Busch	20/09/2021	9 012	32
Schloß Holte-Stukenbrock / Rossmann	31/12/2020	67 164	562
Riesa / Dieckmann Telekommunikation, Media Welt	31/12/2020	7 926	33
Riesa / PW-Store	31/12/2020	13 500	62
Ransbach Baumbach / Tedi	01/11/2020	38 700	430
Ransbach Baumbach / Gartencenter Allerhand	31/12/2020	19 800	110

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS - PERSPECTIVES 2021

Si l'Allemagne a relativement bien supporté la première vague du virus en 2020, les chiffres de contamination se sont malgré tout accélérés en fin d'année, conduisant les autorités à prononcer des fermetures administratives plus étendues et contraignantes qui se prolongent encore en 2021. De nombreux commerces sont toujours fermés et les dates de réouvertures définitive demeurent inconnues. A ce jour, 81 locataires ont sollicités des demandes d'accompagnement. 144 locataires les avaient demandées lors du premier confinement. Ces demandes d'accompagnement s'apparentent généralement à des réductions de loyers de moitié sur la période de fermeture et correspondent aux mesures accordées par les autres bailleurs. Nous prévoyons une hausse du nombre de demandes d'accompagnement à l'annonce de la levée des restrictions, quand les locataires auront plus de visibilité sur l'impact total de ce second confinement. L'impact sur le fonds pourrait représenter entre 5 % et 8 % des loyers annuels prévus.

■ RAPPORT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

VARIATION DU CAPITAL

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

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

Au cours de l'exercice, le capital effectif est passé de 1 999 990 parts à 1 997 113 parts soit une baisse de 2 877 parts, par émission de 18 368 parts moins le rachat de 18 830 parts et l'annulation de 2 415 parts.

Le capital a donc baissé de 0,14 % en 2020.

MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Au 31 décembre 2020, 18 830 parts ont été enregistrées au prix de retrait compensé. Aucune part n'est en attente de retrait.

CAPITAL (EXPRIMÉS EN NOMBRE DE PARTS)

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	1 999 990	2 810	1 672	1 149	1 999 979	7 673
II	1 999 979	4 429	10 248	1 075	1 999 085	7 674
III	1 999 085	9 300	2 269	191	1 996 925	7 702
IV	1 999 925	1 829	4 641	0	1 997 113	7 967

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

551 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2020.

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

Le fonds de remboursement est destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts pour anticiper toute accumulation sur le registre des demandes de retrait non satisfaites, au-delà des 10 % des parts émises par la société. A fin 2020, aucun fonds de remboursement n'a été créé.

ETAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

	31/12/2020		31/12/2019	
	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)	VALEUR GLOBALE (€)	VALEUR PAR PART (€)
Valeur comptable (1)	421 848 575	211	426 044 894	213
Valeur de réalisation (2)	458 045 643	229	449 029 147	225
Valeur de reconstitution (3)	554 090 436	277	540 854 892	270

(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 après approbation par l'assemblée générale sur la base de la valeur de reconstitution conformément aux articles L. 214-94 et L. 214-109 du Code monétaire et financier. Il est fixé dans une fourchette de 10 % autour de la valeur de reconstitution, soit entre 243 € et 297 €. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieure à 10 % doit être notifiée à l'AMF.

Le prix de souscription est fixé à 260 € depuis le 1^{er} octobre 2018. Ce prix reste inchangé jusqu'à nouvel avis.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

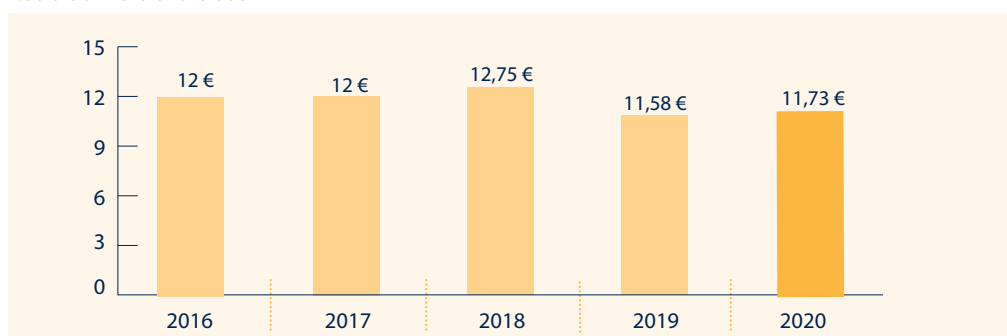
Le résultat de l'exercice correspond à un bénéfice de 24 126 527 €.

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

Résultat au 31/12/2020	24 126 527
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	203 153
Résultat distribuable au 31/12/2020	24 329 680
Distribution 2020	23 339 275
Solde report à nouveau après affectation du résultat	990 405

DIVIDENDE ANNUEL

Evolution sur les 5 derniers exercices



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

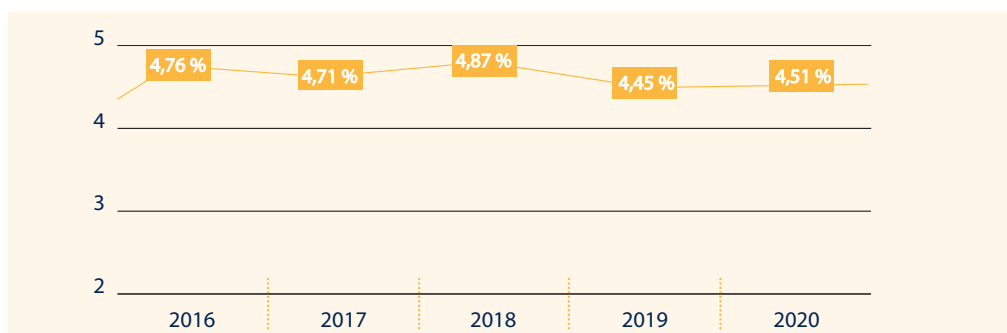
Pour une part ayant pleine jouissance depuis le 1^{er} janvier 2020, le dividende distribué est de 11,73 € contre 11,58 € en 2019. Pour mémoire, les dividendes par part se sont élevés à 12 € en 2016, 12 € en 2017, 12,75 € en 2018 et 11,58 € en 2019.

PERFORMANCES

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)

Le bénéfice distribué de 11,73 € par part représente un taux de distribution sur valeur de marché de 4,51 % l'an par rapport au prix de part acquéreur moyen en 2020, soit 260 €.

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



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

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE

Le taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans de votre SCPI s'élève à 3,62%.

Le TRI permet de mesurer la performance sur plusieurs années.



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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR PAREF GESTION À SON PERSONNEL

Sur l'exercice 2020, le montant total des rémunérations brutes hors charges sociales (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par PAREF Gestion à l'ensemble de son personnel, soit 23 personnes bénéficiaires en 2020 (contrats CDI et CDD - hors contrat professionnel et d'apprentissage) représentant 15 Equivalents Temps Plein, pour un total de 1 351 249 euros. Il se décompose comme suit :

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

1 225 185 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

126 064 euros versés par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel. Seuls les collaborateurs en CDI sont éligibles au dispositif de rémunération variable.

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

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

Le montant total des rémunérations (fixes et variables non différés) en 2020 versées par PAREF Gestion à ces collaborateurs (soit 7 personnes) s'élève à 499 792 euros.



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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux:

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

FISCALITE

Les revenus fonciers nets à déclarer pour l'année 2020 sont de 12,80 € 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 12,86 € au titre des résultats imposés en Allemagne et de -0,18 € au titre des revenus imposés en France pour l'année 2020.

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

La valeur IFI de la part de Novapierre Allemagne conseillée par la Société de Gestion s'élève à 232,39 € pour un associé Résident Fiscal Français. Cela représente un taux immobilier de 93,44 %.

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 2020.

Rappel

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

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

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

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

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

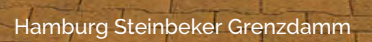
Pour toute précision concernant les conditions de votre imposition, nous vous invitons à contacter votre conseiller fiscal habituel.

■ VIE SOCIALE

FIXATION DES JETONS DE PRESENCE

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 6 juillet 2020, les Associés ont acté le renouvellement intégral des mandats des membres du Conseil de surveillance de la SCPI pour une nouvelle durée de 3 exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En conséquence, les Associés sont invités à fixer le montant des jetons de présence des membres du Conseil de surveillance à la somme de 24 000 euros, applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.





COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

En €	Note	31/12/2020		31/12/2019	
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
► IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)					
Amortissements droits réels					
Concessions					
Amortissements concessions					
Construction sur sol d'autrui					
Amortissement de constructions sur sol d'autrui					
Terrains et constructions locatives	1	563 721 432	598 950 000	516 857 864	539 146 517
Immobilisations en cours					
► PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives					
Gros entretiens	2	- 968 500		-695 600	
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		562 752 932	598 950 000	516 162 264	539 146 517
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	-	-	703 040	703 040
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie ...)					
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations					
► CRÉANCES					
Locataires et comptes rattachés	6	2 433 745	2 433 745	2 135 283	2 135 283
Autres créances	7	11 031 557	11 031 557	14 115 811	14 115 811
Provision pour dépréciation des créances	6	- 661 071	- 661 071	- 238 767	- 238 767
► VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS					
Valeurs mobilières de placement					-
Fonds de remboursement	8				-
Autres disponibilités	9	17 297 130	17 297 130	4 240 250	4 240 250
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION - III		30 101 362	30 101 362	20 955 617	20 955 617
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES					
► DETTES					
Dettes financières	10	- 154 052 250	- 154 052 250	- 93 960 245	-93 960 245
Dettes d'exploitation		- 3 420 516	- 3 420 516	- 3 728 071	- 3 728 071
Dettes diverses	11	- 14 649 969	- 14 649 969	- 13 764 679	- 13 764 679
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION - IV		- 172 122 735	- 172 122 735	-111 452 995	- 111 452 995
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance	7	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	11	- 14 016	- 14 016	- 9 285	- 9 285
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		1 131 031	1 131 031	389 293	389 293
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION - V		1 117 016	1 117 016	380 008	380 008
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		421 848 575		426 044 894	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			458 045 643		449 029 147

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En €	Note	31/12/2019 Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	31/12/2020 Situation de clôture
CAPITAL	1				
Capital souscrit		399 457 200		- 34 600	399 422 600
Capital en cours de souscription		540 800		- 540 800	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	2				
Primes d'émission ou de fusion		107 052 163		479 200	107 531 363
Primes d'émission en cours de souscription		162 240		- 162 240	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion		- 81 122 262		- 2 922 531	- 84 044 793
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE					
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	3	- 248 400		- 1 802 600	-2 051 000
RÉSERVES				-	
REPORT À NOUVEAU	4	179 031	24 122		203 153
RESULTAT DE L'EXERCICE ANTERIEUR	5	20 502 279	- 20 502 279		-
DISTRIBUTION DE L'EXERCICE ANTERIEUR		- 20 478 158	20 478 158		-
Résultat de l'exercice				24 126 527	24 126 527
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	5			- 23 339 275	-23 339 275
TOTAL GÉNÉRAL		426 044 894		- 4 196 319	421 848 575

■ HORS BILAN

En €	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	153 850 000	93 850 000
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues	740 651	
Aval, cautions		
TOTAL	154 590 651	93 850 000

■ COMPTE DE RÉSULTAT

En €	Note	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS			
► PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Loyers	1	37 584 839	31 655 717
Charges facturées	2	4 934 977	3 530 428
Produits des participations contrôlées		-	
Produits annexes	3	20	718 878
Reprises de provisions pour gros entretiens	4	578 000	85 988
Repris de provisions douteux		-	-
Transfert de charges immobilières			
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS - I		43 097 836	35 991 010
► CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
Charges ayant leur contrepartie en produits	5	- 4 934 977	- 3 530 428
Travaux de gros entretiens	5	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5	- 3 962 128	- 2 156 528
Dotations aux provisions pour gros entretiens	6	- 850 900	- 443 200
Dotations aux provisions douteux	7	- 422 304	- 193 008
Autres charges immobilières	8	- 1 938 239	- 2 113 013
Charges d'intérêts des emprunts	9	- 1 851 301	- 1 335 708
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES - II		- 13 959 848	- 9 771 885
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A = I - II)		29 137 988	26 219 125
► PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprise d'amortissement d'exploitation			
Reprise de provision d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	10	2 922 529	15 755 857
Reprises de provisions pour créances d'exploitation		-	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION - I		2 922 529	15 755 857
► CHARGES D'EXPLOITATION			
Commission de la société de gestion	11	- 4 337 450	- 10 999 086
Charges d'exploitation de la société	12	- 446 896	- 2 162 576
Diverses charges d'exploitation	13	- 2 926 384	- 8 184 706
Dotations aux amortissements d'exploitation		- 218 824	- 118 378
Dotations aux provisions d'exploitation		-	
Dépréciation des créances d'exploitation		-	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION - II		- 7 929 554	- 21 464 745
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B = I - II)		- 5 007 025	- 5 708 888
► PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées			
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers		-	28
Reprises de provisions sur charges financières			
TOTAL PRODUITS FINANCIERS - I		-	28
► CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts			
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations			
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES - II		-	-
RÉSULTAT FINANCIER (C = I - II)		-	28
► PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels		1 869	
Reprises de provisions exceptionnelles		-	
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS - I		1 865	-
► CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles		- 6 305	- 7 986
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES - II		- 6 305	- 7 986
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D = I - II)		- 4 436	- 7 986
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		24 126 527	20 502 279





ANNEXE AUX COMPTES

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ils sont établis conformément au règlement ANC n°2016-03 homologué le 15 avril 2016.

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

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

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

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

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DE L'EXERCICE

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

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

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

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

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

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE

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

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

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

PLACEMENTS IMMOBILIERS

1. Terrains et constructions locatives

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

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

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

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

La valeur actuelle des placements immobiliers correspond au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour le bien en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition 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 €	31/12/2019	Acquisitions	Travaux	Sortie de composant	Cessions	31/12/2020
Terrains nus	-					-
Terrains et constructions	516 857 864	44 760 695	3 905 473	1 802 600	-	563 721 432
Construction sur sol d'autrui						-
Immobilisations en cours de construction						-
Autres						-
TOTAL	516 857 864	44 760 695	3 905 473	1 802 600	-	563 721 432

Des travaux de rénovation ont également été affectés en immobilisations suite à une étude minutieuse des travaux réalisés dans le cadre de la rénovation ou restructuration apportant une valeur notable à l'actif ou de remplacement/renouvellement (Menuiseries, charpente, chauffage-ventilation-climatisation, étanchéité, électricité, plomberie et sanitaires, travaux de mise en conformité, appareil de levage. Les travaux de gros entretien restants concernent des travaux maintenant l'actif en état (nettoyage de façade, travaux de réfection de menuiseries, sols, revêtements et de remplacement de petits équipements ainsi que les travaux de partie commune). Les travaux concernés font l'objet de sortie en immobilisation de remplacement affectant le compte de réserve de plus-values.

2. Provision pour gros entretiens

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

En €	Montant provision 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	578 000				578 000	-
Dépenses prévisionnelles sur 2021	99 600	48 000	813 900		-	961 500
Dépenses prévisionnelles sur 2022	18 000				14 000	4 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023		3 000			-	3 000
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
TOTAL	695 600	51 000	813 900	-	592 000	968 500

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 2020.

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 2020.

5. Capital souscrit non appelé

Néant

6. Locataires et comptes rattachés

Le solde des comptes locataires et rattachés au 31 décembre 2020 concerne les créances de loyer, les provisions de loyers à recevoir ainsi que les créances douteuses au 31 décembre 2020. Il s'élève à 2 434 K€ contre 2 135 K€ au 31 décembre 2019.

Les créances locataires douteuses constatées s'élèvent à 787 K€ et sont dépréciées pour leur valeur hors taxe de 661 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 422 K€.

CRÉANCES LOCATAIRES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	1 578 396	1 851 151
Créances douteuses	786 674	284 133
Dépréciation des créances locataires	- 661 071	- 238 767
TOTAL	1 703 999	1 896 517

	31/12/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Evolution des dépréciations	238 767	422 304	-	661 071
TOTAL	238 767	422 304	-	661 071

7. Autres créances et comptes de régularisation

Le solde de 11 M€ est détaillé dans le tableau ci-après. Le solde des comptes Etat et autres collectivités concernent principalement des créances fiscales constatées en Allemagne. Les autres débiteurs incluent principalement des versements pour 5 076 K€ effectués vers les notaires pour des acquisitions d'actifs et en attente de régularisation.

Enfin les autres débiteurs comprennent pour 178 K€ d'avances versées aux fournisseurs.

AUTRES CRÉANCES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	5 776 925	2 913 282
Syndics		
Autres débiteurs	5 254 631	11 202 529
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL	11 031 557	14 115 811

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 2020 s'élève à 17,3 M€ contre 4,2 M€ au 31 décembre 2019.

10. Dettes financières

DETTES FINANCIÈRES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	153 928 750	93 850 000
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	153 928 750	93 850 000

En €	31/12/2020	31/12/2019
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	123 500	110 245
TOTAL	154 052 250	93 960 245

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

A cette somme, il faut ajouter 79 K€ d'intérêts courus non échus.

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

Les emprunts sont remboursables in fine pour partie au 30/06/2023, au 31/07/2023, au 29/08/2025 et au 30/12/2026.

Les montants sont détaillés dans les tableaux ci-après :

ÉCHÉANCIER DES EMPRUNTS

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

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

En €	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers	153 850 000	93 850 000
Autres emprunts	-	-
TOTAL	153 850 000	93 850 000

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS À TAUX FIXE

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

11. Autres dettes et comptes de régularisation

Les 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 2 224 K€.

- Le compte Etat pour 5 387 K€ comprend principalement les impôts dus en Allemagne (TVA collectée et provision d'impôt sur le résultat allemand) ;

Les dividendes à verser correspondent aux dividendes du 4ème trimestre 2020 pour 6 119 K€ et aux rejets de dividendes en attente de dénouement (comptes bloqués dans le cadre des successions notamment) ;

Les autres créiteurs correspondent à :

- des retenues de garantie pour 2 254 K€ prévues dans les actes d'acquisition jusqu'à réalisation des obligations indiquées dans ces actes
- des retraits de parts payés en janvier 2021 et des souscriptions reçues des associés pour 721 K€
- des avoirs à établir pour 1 196 K€.

Les produits constatés d'avance s'élèvent à 14 K€.

AUTRES DETTES

En €	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créiteurs	168 080	157 591
Fournisseurs et comptes rattachés	2 224 116	3 728 071
Etats et autres collectivités	5 387 210	4 016 889
Autres créiteurs	4 171 863	3 565 726
Dividendes	6 119 214	6 024 473
SOUS-TOTAL	18 070 485	17 492 750
Produits constatés d'avance	14 016	9 285
TOTAL DES AUTRES DETTES	18 084 501	17 502 035

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES

1. Capital et prime d'émission souscrit

Les souscriptions sont ventilées entre la valeur nominale de la part sociale (200 €) et la prime d'émission (60 €), cette dernière est la différence entre le prix de souscription (260 €) et la valeur nominale de la part sociale.

2. Prime d'émission en cours

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

Sur l'exercice ont été prélevé 486 K€ de commission de souscription et 2 436 K€ de frais d'acquisition d'immeuble.

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

Il n'y a pas eu de cession d'immeuble sur l'exercice 2020.

De sorties de composant liés aux travaux de remplacement de composant ont impacté le poste gain et perte sur capital pour 1 803 K€.

4. Report à nouveau

Le report à nouveau s'élève à 203 153 € après affectation du résultat 2019.

Après affectation du résultat 2020, il s'élèvera à 990 405 €.

5. Résultat et distribution

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 24 126 527 €, il a été distribué 4 acomptes pour un montant de 23 339 275 €.

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

Résultat de l'exercice 2019 = 20 502 279 €

Report à nouveau = 24 122 €

Distribution = 20 478 158 €

Le solde en report à nouveau = 203 153 €

■ COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

1. Loyers

Les loyers facturés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 37 585 K€ contre 31 656 K€ pour 2019. Cette progression s'explique par la croissance du patrimoine.

2. Charges facturées

Le montant de 4 935 K€ se décompose en refacturation des charges immobilières locatives, refacturations d'honoraires et redevances de charges.

3. Produits annexes

Non significatifs.

4. Reprises de provisions

Elles correspondent à une reprise de créances douteuses de 578 K€.

5. Charges immobilières

Le total des charges et taxes immobilières sur l'exercice est de 8 897 K€ (charges d'exploitation locatives pour 3 691 K€, d'entretien et de réparation pour 2 779 K€ et taxes pour 2 426 K€), ces charges sont en partie refacturées aux locataires.

6. Dotations aux provisions pour gros entretiens

Le montant de la dotation est de 851 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 422 K€.

8. Autres charges immobilières

Sont regroupés dans les autres charges, les honoraires de conciergerie, d'honoraires techniques, de property et facility management, de diagnostic pour 1 938 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 1 851 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 2 922 K€ ont été comptabilisés sur l'exercice, à raison de 486 K€ relatifs aux commissions de souscriptions et 2 436 K€ relatifs aux frais d'acquisition d'actifs.

11. Commission de la société de gestion

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

- Commission de gestion : 3 851 K€ (10 % des produits Locatifs encaissés et des produits financiers)
- Commission de souscription : 486 K€ (10 % des capitaux collectés)
- Commission sur mutation des parts : 0 € (frais de dossier 75 €)
- Commission sur arbitrage : 0 € (de 0,5 % du montant du prix de vente des actifs)
- Commission de pilotage des travaux : 0 € (1 % des travaux supérieurs à 100 K€)

12. Charges d'exploitation de la société

Les principales charges sont les honoraires des commissaires aux comptes pour 88 K€, du dépositaire pour 52 K€, d'avocats pour 230 K€, et d'expertise d'immeubles pour 66 K€.

13. Diverses charges d'exploitation

Ce poste comprend principalement les frais d'acquisition d'immeubles pour 2 436 K€, les frais bancaires pour 38 K€, des frais d'emprunts pour 98 K€ et des frais de fonctionnement pour 353 K€.

Ces frais de fonctionnement comprennent les jetons de présence pour 20 K€, les frais de tenue d'assemblée pour 62 K€, des frais d'information des associés pour 59 K€, des honoraires divers pour 99 K€, des frais de petit matériel pour 102 K€ et divers frais et charges pour 11 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'élève à - 4 486 € suite à des ajustements de comptes property.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Il n'y a pas d'autres opérations avec les parties liées que celles faites avec Paref Gestion détaillées en note 10 ci-avant.



Stockstadt, Industriestraße 24-26

EINGANG
EINGANG
EINGANG



TABLEAUX COMPLÉMENTAIRES

■ RÉSULTAT PAR PART *

Le résultat par part de l'exercice 2020 s'établit à 12,13 € par part contre 11,6 € en 2019.

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
► REVENUS (1)										
Recettes locatives brutes	20,00	100,00	21,50	100,0	22,2	100,0	20,0	98,0	21,4	100,0
Produits des participations contrôlées	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Produits financiers	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Produits divers (2)	-	-	-	-	0,00	0,0	0,41	2,0	0,00	0,0
TOTAL REVENUS	20,00	100,00	21,5	100,0	22,2	100,0	20,4	100,0	21,4	100,0
► CHARGES (1)										
Commission de gestion	2,00	9,00	1,90	9,00	2,0	9,1	1,8	8,8	2,2	10,2
Autres frais de gestion (3)	2,00	8,00	1,30	6,20	1,3	6,0	1,4	6,8	0,2	1,0
Charges locatives et entretien du patrimoine	3,00	17,00	5,30	24,70	5,5	24,7	4,4	21,7	5,4	25,5
Charges financières	1,00	4,00	0,80	3,50	0,7	3,2	0,8	3,7	0,9	4,4
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,00	38,00	9,30	43,3	9,5	43,0	8,4	41,0	8,8	41,1
► Amortissement net										
- patrimoine	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0
- autres	-	-	0,10	0,50	0,1	0,3	0,1	0,3	0,1	0,5
► Provisions nettes										
- pour travaux	-	-	0,10	0,30	0,2	1,0	0,3	1,2	0,1	0,6
- autres	-	-	-	0,11	- 0,1	- 0,3	0,1	0,3	0,2	1,0
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	0,20	0,90	0,2	1,0	0,4	1,9	0,5	2,1
TOTAL CHARGES	8,00	38,00	9,50	44,20	9,7	44,0	8,7	42,9	9,2	43,2
RÉSULTAT	13,0	62,0	11,98	55,8	12,48	56,0	11,63	57,1	12,13	56,8
Variation report à nouveau	1,00	2,00	- 0,02	- 0,1	- 0,33	- 1,5	0,05	0,2	0,40	1,9
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Revenus distribués	12,00	59,00	12,00	55,90	12,75	57,5	11,58	56,9	11,73	54,9
Nombre de parts au 31.12	644 116		1 056 555		1 727 294		1 999 990		1 997 113	
Nombre de parts moyen pour l'exercice	412 675		691 508		1 121 835		1 763 032		1 989 694	

* 5 derniers exercices

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

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

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

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

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	31/12/2019	Variation	31/12/2019
Variation de capital, y compris prime d'émission	507 212 403	-258 440	506 953 963
Cessions d'immeubles	-	-	-
Plus ou moins values sur ventes d'immeubles (*)	-	-2 051 000	- 2 051 000
Bénéfice hors plus-values de cession	20 502 279	3 624 248	24 126 527
Autres mouvements sur report à nouveau et réserves	179 031	24 122	203 153
Variation des dettes à long terme	93 850 000	60 078 750	153 928 750
Variation des dettes à court terme	17 602 995	590 990	18 193 985
Dotations nettes aux provisions	315 592	-464 107	-148 515
TOTAL DES RESSOURCES	639 662 300	61 544 563	701 206 863
Acquisitions d'immeubles nettes des cessions	517 106 265	46 615 167	563 721 432
Commission de souscription	48 568 104	486 328	49 054 432
Frais d'acquisition	32 554 158	2 436 203	34 990 361
Variation des valeurs réalisables	16 715 367	-3 911 136	12 804 231
Fonds de remboursement	0	-	-
Dividendes	20 478 158	2 861 117	23 339 275
TOTAL DES EMPLOIS	635 422 052	48 487 679	683 909 731
DISPONIBLE EN FIN DE PERIODE	4 240 248	13 056 884	17 297 132
Passif exigible	-17 602 995	-590 990	-18 193 985
Variation des valeurs réalisables	16 715 367	-3 911 136	12 804 231
Solde du dividende	- 6 024 473	-94 741	-6 119 214
Cessions en cours	-	-	-
Acquisitions en cours	-	-	-
DISPONIBLE SUR FONDS PROPRES	- 2 671 853	8 460 017	5 788 164

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

■ ÉVOLUTION DU CAPITAL *

Année (31/12)	Capital nominal 200 €	Souscriptions reçues diminuées des retraits	Nombre de parts en circulation	Nombre d'associés	Rémunération de la gestion sur les souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
	€	€			€	€
2016	128 823 200	75 601 783	644 116	2 657	7 550 941	255
2017	211 311 000	106 487 949	1 056 555	4 208	10 350 017	255
2018	345 458 800	174 454 222	1 727 294	6 627	16 177 676	260
2019	399 998 000	70 659 189	1 999 990	7 642	7 833 514	260
2020	399 422 600	- 748 020	1 997 113	7 967	486 328	260

* 5 derniers exercices

■ PRIX ET DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ *

Année	Prix de la part au 1 ^{er} janvier		Dividende de l'année par part	Taux de distribution sur valeur de marché ..	Report à nouveau par part au 1 ^{er} janvier
	Entrée	Sortie			
	€	€	€	%	€
2016	250	225	12	4,8	1,08
2017	255	229,50	12	4,71	0,87
2018	255	229,50	12,75	4,87 ***	0,66
2019	260	234	11,58	4,45	0,40
2020	260	234	11,73	4,51	0,09

* 5 derniers exercices

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

*** + 0,12 % de revenus exceptionnels

■ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
2016	1 190	0,18	0	15 jours	1 050
2017	1 748	0,17	0	15 jours	75
2018	5 738	0,33	0	15 jours	0
2019	11 201	0,56	0	15 jours	1 556
2020	18 830	0,90	0	15 jours	0

* 5 derniers exercices

■ INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Ville	Voie - Ville - Code Postal	Date achat	Surface m²	Valeur HD 2020		Valeur HD 2019	
				Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾	Comptable (€)	Estimée (€) ⁽¹⁾
MOOSBURG	Degernpont M1	07/08/14	6 828	9 375 645 €		9 382 245	
ROTTENBURG	Landshuter Straße 82-88	13/08/14	5 827	7 434 780 €		6 761 378	
ACQUISITIONS 2014			12 655	16 810 426 €		16 143 623	
PFALZGRAFENWEILER	Diesel Strasse 9	01/03/15	4 523	7 619 787 €		7 438 590	
ULM BOEFINGEN	Haslacher Weg 24	01/04/15	3 735	6 771 184 €		6 554 744	
MESCHEDE	Le-Puy-Strasse 34	01/03/15	5 219	6 604 744 €		6 604 744	
OCHSENHAUSEN	Biberacher Strasse 16	01/03/15	2 178	3 338 974 €		3 338 974	
ILVESHEIM	Bruecken Strasse 5	01/04/15	1 800	3 399 932 €		3 390 769	
TOENISVORST	Alter Graben 4	01/03/15	1 890	3 630 385 €		3 630 385	
MOESSINGEN	Jakob Strasse 14	01/03/15	1 710	2 759 144 €		2 749 744	
HIDDENHAUSEN	Herforder Strasse 150	01/03/15	1 795	2 022 481 €		2 014 103	
EBERSDORF BEI COBURG	Frankenring 2	01/04/15	1 185	1 669 487 €		1 669 487	
DEISSLINGEN	In Fuersten 18	01/03/15	988	1 236 262 €		1 228 462	
ACQUISITIONS 2015			25 023	39 052 379 €		38 620 000	
STEMWEDE-LEVERN	Niederdorfstr. 7 / Alter Postweg 200	23/01/16	3 575	3 317 562 €		3 317 562	
LEIPZIG	Torgauer Strasse 271	01/06/16	10 595	10 808 890 €		10 808 890	
DORTMUND	Brackeler Hellweg 137-143	16/08/16	4 875	8 800 554 €		8 616 502	
HAREN EMMELN	Emmelter Strasse 100	20/07/16	1 851	1 633 080 €		1 633 080	
MEPPEN	Fürstenbergstrasse 17	20/07/16	1 685	1 411 220 €		1 414 394	
GEESTE DALUM	Meppener Strasse 9	05/08/16	2 241	1 738 440 €		1 738 440	
HOOGSTEDE	Hauptstrasse 57	20/07/16	1 430	1 501 380 €		1 501 380	
NORTRUP	Farwickstrasse 1a	17/06/16	1 662	1 358 130 €		1 356 510	
BAKUM	Darener Strasse 6	17/06/16	1 795	1 422 360 €		1 422 360	
RIESTE	Roggenkamp 1	17/06/16	1 440	1 237 980 €		1 237 980	
NEUENKIRCHEN	Bramscher Strasse 5	17/06/16	1 686	1 251 150 €		1 251 150	
RIESA	Riesapark 2-6	26/07/16	52 110	42 909 966 €		42 507 782	
RANSBACH-BAUMBACH	Pleurtuit Strasse 5	30/05/16	5 307	8 041 979 €		8 216 929	
GIESSEN	Schiffenberger Weg 115	14/09/16	5 137	7 437 243 €		7 397 792	
SEESSEN	Braunschweiger strasse 30, 32, 34 & 36	02/12/16	5 258	8 928 575 €		8 928 575	
ACQUISITIONS 2016			100 647	101 798 509 €		101 349 325	
HOLLE	Bindersche Strasse 5	29/03/17	1 602	2 326 000 €		2 326 000	
REINHARDSHAGEN	Vaaker Weg 4-6	15/09/17	4 367	5 644 647 €		5 640 000	
BERLIN	Lankwitzer Straße 19	30/09/17	12 620	32 198 321 €		32 105 866	
ACQUISITIONS 2017			18 589	40 168 968 €		40 071 866	
HERZOGENRATH	Herzogenrath Neustraße 121-133, Voccartstraße 66, Kohlberger Straße 2-10	1-janv.-18	24 282	24 969 192 €		24 023 573	
FLENSBURG	Kappeller Strasse 71	1-janv.-18	1 717	2 681 528 €		2 660 000	
STADE	Haddorfer Grenzweg 2-2A	1-janv.-18	4 433	5 267 229 €		5 184 088	
HAMBOURG	Steinbeker Grenzdam 4-6/6A	1-janv.-18	2 653	4 129 595 €		4 100 000	
HAMBOURG	Kandinskyallee 4-12	1-janv.-18	2 924	9 280 128 €		9 220 000	
GIFHORN	Raiffeisenstrasse 2	1-janv.-18	4 853	7 586 316 €		7 530 000	
LÜDINGHAUSEN	Hans-Böckler-Straße 2-8	24-mars-18	12 739	24 680 020 €		24 070 000	
STOCKSTADT	Industriestraße 24-26/Taunusstraße 5-7, 11	18-mai-18	6 352	11 180 863 €		10 800 000	
KREFELD	Hafelstraße 237	31-août-18	8 241	15 395 199 €		15 355 000	
LINGEN	Schillerstraße 6-10	8-sept.-18	14 563	13 057 404 €		13 045 000	
BAD HARZBURG	Am Güterbahnhof 1	18-sept.-18	3 750	7 316 370 €		7 200 000	
FINSTERWALDE	Sonnenwalder Straße 100	30-nov.-18	9 862	10 115 820 €		10 058 356	
PRISDORF	Peiner Hag 1	14-août-18	20 892	38 961 986 €		38 356 200	
LEMGO	Bruchweg 14	12-sept.-18	4 004	8 328 685 €		8 065 000	
ACQUISITIONS 2018			121 265	182 950 334 €		179 667 218	
ROSTOCK	Trelleborger Strasse 7	4-mai-19	7 500	7 824 199 €		7 300 000	
HERBORN	Untere Au 1-12	17-mai-19	16 902	18 907 984 €		18 829 200	
OELS NITZ A	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	25-mai-19	14 984	12 826 128 €		12 462 060	
ALSBACH II	In der Pfarrtanne 12 a-b	1-juin-19	1 390	2 449 833 €		2 425 000	
TRAUNREUT	Werner-von-Siemens-Str 2	1-juil.-19	13 587	32 990 973 €		32 982 349	
ALSBACH I	In der Pfarrtanne 3-5	1-juil.-19	1 839	2 582 273 €		2 475 000	
VELBERT	Friedrichstraße 303-311	17-juil.-19	13 895	17 962 953 €		17 378 284	
SHS	Holter Straße 137-147	1-août-19	14 181	17 113 673 €		16 307 000	
BISCHOFSHHEIM	Am Schindberg 6	2-sept.-19	3 331	5 189 510 €		5 175 000	
BÜRSTADT	Mainstraße 131	1-oct.-19	3 198	4 894 218 €		4 855 000	
SUHL	WURZBURGER STRASSE 25	12-nov.-19	7 997	9 132 653 €		8 866 400	
NAILA	Kronacher Straße 38	25-déc.-19	7 989	8 045 767 €		7 786 059	
ACQUISITIONS 2019			106 794	139 920 165 €		136 841 353	
ERTSTADT	Gustav-Heinemann-Straße 5	8-janv.-20	8 757 m²	12 171 436 €		0 €	
HAßFURT	Zeiler Straße 14 / Am Wasserwerk 2	18-janv.-20	7 092 m²	10 641 575 €		0 €	
BURSCHEID	Höhestraße 80	29-janv.-20	8 165 m²	9 124 505 €		0 €	
COBURG	Fabrikweg 7	8-janv.-20	7 340 m²	6 373 937 €		0 €	
NIENBURG	Mindener Landstraße 46	8-janv.-20	7 393 m²	3 532 354 €		0 €	
OELS NITZ B	Pflockenstraße 28, 09376 Oelsnitz Erzgebirge	7-mars-20	1 261 m²	1 176 845 €		0 €	
ACQUISITIONS 2020				43 020 652 €		0 €	
TOTAL			424 984	563 721 432 €	598 950 000 €	512 693 386 €	539 146 517 €

(1) La valeur estimée est présentée dans le récapitulatif des placements immobiliers par typologie d'immubles 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.

toom!

DER BAUMARKT





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés

La société de gestion dans son rapport annuel, nous informe de la situation et des résultats de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

Malgré la crise sanitaire NOVAPIERRE ALLEMAGNE a pu en 2020 recouvrir la majeure partie de ses loyers, conserver ses locataires commerçants, prolonger ses baux, dans un marché où l'investissement reste dynamique.

Ceci fût permis par la situation économique en Allemagne (meilleure qu'en France), grâce aux choix des investissements passés (actuellement totalement réalisés), et grâce au travail de notre gestionnaire en Allemagne (PRINCIPAL) avisé et diligent.

Mais si le premier confinement fût moins contraignant qu'en France, les règles appliquées aux commerces en Allemagne depuis début décembre 2020 sont maintenant bien plus drastiques. La crise sanitaire aura encore ses conséquences sur nos résultats en 2021.

Notre rendement a été de 4.51 % en 2020.

La collecte étant maintenant achevée (depuis avril 2019) et notre capacité d'endettement utilisée, NOVAPIERRE ALLEMAGNE ne dépend plus de la rapidité et de la qualité des investissements à réaliser.

La crise sanitaire, même si elle ne pouvait être anticipée, conforte et valide la stratégie de protection des associés mise en place par le Conseil de Surveillance en refusant une augmentation massive de capitale souhaitée par la société de gestion en 2019, et qui finit par la décision de notre société de gestion de créer un nouveau fond aux objectifs d'investissement identiques, mais contraint d'investir actuellement.

Notre niveau d'endettement correspond maintenant à 26 % de nos fonds propres. Si nos loyers nous permettent de financer les intérêts de cette dette (intégralement en "in fine"), le Conseil de Surveillance insiste encore auprès de notre société de gestion pour commencer à amortir au moins une partie de celle-ci. Ceci pour ne pas nous placer en situation de dépendance en cas d'augmentation des taux sur les marchés dans les années à venir, même si cette circonstance peut paraître encore lointaine.

Votre Conseil de Surveillance continue à défendre les intérêts des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE malgré les circonstances actuelles ; en particulier

- en suivant l'activité de gestion rendu compte par Principal
- en suivant les résultats produits et expliqués par Paref Gestion
- en insistant par des demandes d'explication détaillées de ceux-ci
- en étudiant et validant les résolutions pour l'Assemblée Générale qui vous sont proposés.

Contribuant ainsi à assister la société de gestion dans sa mission.

Une fois encore, notre Assemblée Générale ne pourra se tenir en présentiel et nous le regrettons. Nous vous invitons donc à y participer par correspondance ou par voie électronique et d'y approuver les résolutions proposées.

Paris, le 30 avril 2021

Pour le Conseil de Surveillance, Jacques de Juvigny





RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

■ RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS - EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Aux associés,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

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

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 commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle

■ RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la société Paref Gestion :

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

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 2020, la commission de gestion s'élève à 3 851 121,90 € HT.

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

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

3) Commission de souscription :

La société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 10 % HT maximum du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Au titre de 2020, la commission de souscription s'élève à 486 327,93 € HT.

4) Commission sur arbitrages des actifs immobiliers :

La société de gestion perçoit une commission sur arbitrage des actifs immobiliers égale à la somme de 0,5 % hors taxes du prix de vente, et de 3 % hors taxes de la différence, quand elle est positive, entre le prix de vente net d'impôt et la valeur comptable. Aucune commission n'a été facturée sur 2020.

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Eric Bulle





TEXTE DES RÉSOLUTIONS

■ RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été soumis.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des conventions 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 à la Société de Gestion

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

Résultat au 31/12/ 2020	24 126 527 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	203 153 €
Résultat distribuable au 31/12/2020	24 329 680 €
Distribution 2020	23 339 275 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	990 405 €

En conséquence, le résultat pour une part est de 12,13 euros et le dividende annuel versé pour une part en pleine jouissance est arrêté à 11.73 euros.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la SCPI, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2020 à :

La valeur comptable	421 848 575 € 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 2020 à :

La valeur de réalisation	458 045 643 € soit 229 € par part
La valeur de reconstitution	554 090 436 € soit 277 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des jetons de présence des membres du conseil de surveillance

En application de l'article 22.5 des statuts, l'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence des membres du Conseil à la somme de 24 000 euros, applicable jusqu'à toute nouvelle décision de l'assemblée générale ordinaire.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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



**NOVAPIERRE
ALLEMAGNE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

798 920 427 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°14-01 en date du 7 janvier 2014

SCPI gérée par PAREF Gestion



PAREF
GESTION

PAREF Gestion

Société de Gestion de Portefeuille

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris

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

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

380 373 753 RCS Paris

Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008

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