

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### **Avis de convocation / avis de réunion**



**NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2**  
Société civile de placement immobilier à capital variable  
Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS  
853 026 821 R.C.S. PARIS

**Avis de convocation**

Les associés de la SCPI Novapierre Allemagne 2 sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mardi 28 mai 2024 à 14h00, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 PARIS.

**AVIS AUX ASSOCIES**

Les associés désirant voter par correspondance notamment ceux habitant à l'étranger n'ayant pas d'enveloppe retour « T », sont invités, dans la mesure du possible, à envoyer leur bulletin de vote rempli par mail à l'adresse électronique suivante : [ct-ag-scpi@uptevia.com](mailto:ct-ag-scpi@uptevia.com). Ce, afin d'éviter tout aléa relatif aux envois courrier traditionnel.

Si cette Assemblée ne peut valablement délibérer faute de réunir le quorum requis, les associés seront à nouveau convoqués le lundi 10 juin 2024 à 14h30, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

Les associés sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**Ordre du jour :**

**Résolutions ordinaires**

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
2. Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
3. Quitus à la Société de Gestion ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
5. Approbation de la valeur comptable ;
6. Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
7. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation ;
8. Pouvoirs en vue des formalités ;

**Résolutions extraordinaires**

9. Approbation du principe et des modalités de la Fusion, des termes et conditions du Projet Commun de Fusion et de la rémunération des apports ;
10. Dissolution sans liquidation de la Société comme conséquence de l'opération de fusion-absorption avec NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
11. Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du Projet Commun de Fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion ;
12. Constatation de la réalisation définitive de la Fusion de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
13. Reprise de l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de la Société au sein du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
14. Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion ;
15. Pouvoirs en vue des formalités.

**RESOLUTIONS ORDINAIRES**

**PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023*

L'assemblée générale des associés de la Société (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 2023 tels qu'ils lui ont été soumis.

**DEUXIEME RESOLUTION**

*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.

**TROISIEME RESOLUTION**

*Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale **donne quitus** à la société de gestion de la Société, PAREF Gestion (la "**Société de Gestion**"), de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**QUATRIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023*

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

Résultat au 31/12/2023	15 018 277 euros
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	55 085 euros
Résultat distribuable au 31/12/2023	15 073 362 euros
Distribution 2023	14 747 051 euros
Solde du report à nouveau après affectation du résultat	326 311 euros

En conséquence, le résultat par part, calculé, à titre informatif, sur la base du nombre de parts moyen en jouissance de l'année, est de 11,69 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1er janvier 2023 et arrêté à 11,46 euros.

**CINQUIEME RESOLUTION**  
*Approbation de la valeur comptable*

L'Assemblée Générale **approuve** la valeur comptable de la Société, telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion, qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

Valeur comptable	3 19 347 230 euros, soit 213,21 euros par part
------------------	------------------------------------------------

**SIXIEME RESOLUTION**  
*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 Société telles qu'elles ont été déterminées par la Société de Gestion. Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

Valeur de réalisation	3 14 470 963 euros, soit 209,96 euros par part
Valeur de reconstitution	3 76 351 070 euros soit 251,27 euros par part

**SEPTIEME RESOLUTION**  
*Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation de la Société*

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance du mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation de la Société. En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **prolonge** à titre exceptionnel le mandat de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE au sein de la Société.

En dérogation à l'article 24 des statuts de la Société, le mandat de l'expert externe en évaluation est prolongé pour une durée d'un (1) exercice, se terminant à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Les missions de l'expert immobilier, telles que prescrites par les dispositions légales, concernent l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'Assemblée Générale **prend acte** que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur la Fusion (telle que définie dans la neuvième résolution ci-après) de la Société par la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE et en cas d'approbation de ladite Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

**HUITIEME RESOLUTION**  
*Pouvoirs en vue des formalités*

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

**RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES**

**NEUVIEME RESOLUTION**  
*Approbation du principe et des modalités de la Fusion, des termes et conditions du Projet Commun de Fusion et de la rémunération des apports*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels au 31 décembre 2023 ;
- du rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du commissaire aux comptes, dont les missions dans le cadre de la Fusion (telle que définie ci-après) s'exercent dans les mêmes conditions que celles des commissaires à la fusion en application de l'article L. 236-10 du Code de commerce, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;
- de l'ensemble des stipulations du projet commun de fusion et de ses annexes (le "**Projet Commun de Fusion**") en date du 17 avril 2024 entre la Société et la société civile de placement immobilier NOVAPIERRE ALLEMAGNE (la "**Société Absorbante**" ou "**NOVAPIERRE ALLEMAGNE**"), établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la Société (la "**Société Absorbée**") par la Société Absorbante et aux termes duquel la Société fait apport à la Société Absorbante à titre de fusion de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par la Société Absorbante de l'intégralité de son passif et des frais occasionnés par la fusion (la "**Fusion**"), avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous les conditions suspensives (i) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbante ; (ii) de l'approbation du Projet Commun de Fusion par l'assemblée générale extraordinaire de la Société (objet de la présente résolution) ; et (iii) de la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital à la suite du traitement des rompus (les "**Conditions Suspensives**") telles qu'énumérées audit Projet Commun de Fusion ;

**décide**, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale (i) de la dixième résolution portant sur la dissolution de la Société comme conséquence de la Fusion ; et (ii) de la onzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion, d'approuver :

- le principe et les modalités de la Fusion et, dans toutes ses stipulations, le Projet Commun de Fusion, sous la condition suspensive de l'accord des associés de la Société Absorbante réunis en assemblée générale extraordinaire ;
- les apports réalisés par la Société Absorbée au bénéfice de la Société Absorbante au titre de la Fusion, et l'évaluation qui en a été faite, tels que ces apports figurent dans le Projet Commun de Fusion, à savoir un montant net de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-dix mille et six cent quatre-vingt-treize (314.470.693) euros ;
- la rémunération de ces apports par l'attribution aux associés de la Société de parts sociales nouvelles de NOVAPIERRE ALLEMAGNE de deux cents (200) euros de valeur nominale selon le multiplicateur de 0,958 correspondant à un rapport d'échange d'une (1) part de la Société pour 0,958 part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- le traitement des rompus des associés de la Société par l'option, soit pour un versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues par le Projet Commun de Fusion ;
- les stipulations concernant la composition du conseil de surveillance, la suspension du marché primaire des parts (souscriptions et retraits) et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ; et

en conséquence **décide**, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ; (ii) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la dixième résolution portant sur la dissolution de la Société comme conséquence de la Fusion ; et (iii) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la onzième résolution portant sur la constitution d'une prime de fusion :

- la Fusion par voie d'absorption de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

##### *Dissolution sans liquidation de la Société comme conséquence de l'opération de fusion-absorption avec NOVAPIERRE ALLEMAGNE*

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par l'Assemblée Générale objet de la neuvième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE :

**décide** :

- que du seul fait de la réalisation définitive de la Fusion, la Société se trouvera dissoute de plein droit ;
- qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la Société étant donné que la totalité du passif de la Société sera transmise à NOVAPIERRE ALLEMAGNE, et que les parts créées par NOVAPIERRE ALLEMAGNE seront immédiatement libérées après accomplissement de toutes les formalités légales et réglementaires et seront directement attribuées aux associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 selon les modalités et conditions prévues par le Projet Commun de Fusion, NOVAPIERRE ALLEMAGNE assurant la répartition des parts revenant aux associés de la Société, notamment en ce qui concerne le traitement des rompus, compte tenu de la parité d'échange retenue correspondant à une (1) part de la Société pour 0,958 part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

Le droit au remboursement en numéraire ou au versement complémentaire ne pourra jouer que pour le rompu résiduel de chaque associé de la Société (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues.

Il sera demandé aux associés de la Société d'opérer un choix à cet égard durant une période (i) démarant au jour de la réception par chaque associé concerné de la Société de la lettre d'information de la Société de Gestion accompagnée de précisions sur les modalités de traitement du rompu et (ii) s'achevant à la date de la dernière des assemblées générales extraordinaires des associés de la Société et de la Société Absorbante ayant approuvé la Fusion. Tout associé de la Société qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement du rompu en numéraire.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

##### *Constitution de la prime de fusion et approbation des stipulations du Projet Commun de Fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion*

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation de la Fusion par l'Assemblée Générale objet de la neuvième résolution ci-dessus ; et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE :

**décide** que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la Société au 31 décembre 2023 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui résultera de la parité d'échange retenue, prenant en compte la gestion des rompus du choix des associés de la Société entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de NOVAPIERRE ALLEMAGNE et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ; et

**autorise** la Société de Gestion :

- à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 provenant de la Société ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2023 de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- à procéder au prélèvement sur la prime de fusion d'un montant permettant de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant au niveau de la Société et de NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par la Société ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la Société ;
- à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de la Société ;
- à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la Date de Réalisation définitive de la Fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du Projet Commun de Fusion ;
- à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de la Société, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ; et
- si l'intégralité du montant de la prime de fusion a été utilisée dans un ou plusieurs des cas listés ci-dessus, à imputer le reliquat des sommes et autres éléments listés ci-dessus sur la prime d'émission de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, conformément aux stipulations des statuts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

L'Assemblée Générale **confère** à l'assemblée générale ordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

##### *Constatation de la réalisation définitive de la Fusion de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE*

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, **constate** que la fusion-absorption de la Société par NOVAPIERRE ALLEMAGNE est définitivement réalisée, la première étant dissoute de plein droit à compter de la date de réalisation définitive de la Fusion (telle que définie dans le Projet Commun de Fusion).

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

##### *Reprise de l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de la Société au sein du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE*

L'Assemblée Générale, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées dans le Projet Commun de Fusion, **prend acte** que, du fait de la réalisation de la Fusion et sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE de la modification de l'article 22.1 des statuts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance de la Société, sera repris, à titre provisoire, au sein du conseil de surveillance de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, pour une période courant de la date de réalisation de la Fusion jusqu'à la date à laquelle l'assemblée générale ordinaire de NOVAPIERRE ALLEMAGNE sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'Assemblée Générale **prend acte** qu'à l'issue de cette période transitoire, les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance de la Société Absorbante prendront fin, c'est-à-dire à l'issue des délibérations de l'assemblée générale de la Société Absorbante appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025. L'Assemblée Générale sera alors appelée à nommer les nouveaux membres du conseil de surveillance de la Société, qui pourra être composé jusqu'à douze (12) membres au plus.

**QUATORZIEME RESOLUTION***Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale, sous réserve (i) de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Fusion objet de la neuvième résolution ci-dessus et (ii) de l'approbation de la Fusion par les associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE, **donne**, en conséquence de ce qui précède, tous pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de délégation, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions qui précèdent, notamment pour :

- constater la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives de la Fusion telles que stipulées dans le Projet Commun de Fusion ;
- réitérer le cas échéant par actes sous seing privé ou notariés les apports faits à NOVAPIERRE ALLEMAGNE ;
- établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs et remplir toutes formalités ;
- en cas de difficultés, agir en justice tant en demande qu'en défense ;
- transiger, traiter ;
- procéder à toutes modifications ou radiations à la Conservation des hypothèques ou ailleurs ;
- élire domicile ;
- signer tous actes ou pièces ; et
- effectuer toutes formalités ou publicités légales et généralement faire le nécessaire.

**QUINZIEME RESOLUTION***Pouvoirs en vue des formalités*

L'Assemblée Générale **donne** tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.