

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER  
MINISTRE**

*Liberté  
Égalité  
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 1**

Société civile de placement immobilier à capital variable  
Siège social : 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS  
425 103 017 RCS Paris

**Avis de convocation**

Par courrier et avis paru au *Bulletin des Annonces Légales Officielles* en date du 5 juin 2024, vous avez été invité, en votre qualité d'associé, sur première convocation, à participer à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI NOVAPIERRE 1 qui s'est tenue le lundi 24 juin 2024 à 16h00, au Salon Verrière – Sofitel Paris Arc de Triomphe, 14 rue Beaujon, 75008 PARIS.

Lors de cette Assemblée Générale, le quorum requis n'a pas été réuni.

En conséquence, l'Assemblée Générale Mixte sur seconde convocation, prévue initialement le mardi 9 juillet 2024 à 14h30, se tiendra  finalement le jeudi 11 juillet 2024 à 10h30, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

Dans ce contexte, les associés n'ayant pas encore exprimé leur vote sont invités à participer à l'Assemblée Générale en votant soit le jour de l'assemblée, soit par correspondance, soit par voie électronique ou encore en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur le formulaire de vote joint à la première convocation qui leur a été adressée.

**AVIS AUX ASSOCIES**

Il est rappelé en tant que de besoin, quel'affluence de participation en présentiel le jour de l'Assemblée Générale sur seconde convocation étant faible, il est conseillé aux associés de privilégier les modalités de vote par correspondance ou par voie électronique.

A ce titre, 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 à l'adresse électronique suivante : [ct-ag-scp@uptevia.com](mailto:ct-ag-scp@uptevia.com). Ce, afin d'éviter tout aléa relatif aux envois de courrier traditionnel.

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

**Ordre du jour :****RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE**

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. Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles ;
8. Modification de la faculté d'emprunt ;
9. Renouvellement partiel du Conseil de surveillance ;
10. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire ;
11. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant ;
12. Pouvoirs pour formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

13. Modification de l'objet social de la Société ;
14. Modification de la politique d'investissement de la Société ;
15. Introduction d'une stipulation statutaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société ;
16. Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés ;
17. Modifications de l'article 17 des statuts de la Société « Rémunération de la Société de Gestion » ;
18. Modification de l'article 18.1 des statuts de la Société « Conseil de surveillance » ;
19. Approbation des statuts refondus ;
20. Pouvoirs en vue des formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE****PREMIERE RESOLUTION**

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

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 approuve ces derniers tels qu'ils lui ont été soumis.

**TROISIEME RESOLUTION***Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale donne quitus à la société PAREF GESTION pour sa gestion au cours de 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	9 082 217 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 038 698 €
Résultat distribuable au 31/12/2023	10 120 915 €
Distribution 2023	8 176 584 €
Solde report à nouveau après affectation du résultat	1 944 331 €

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 22,00 euros. Il vous est donc proposé d'affecter environ 2,20 € par part en report à nouveau.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et arrêté à 19,80 euros.

**CINQUIEME RESOLUTION***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 2023 à :

La valeur comptable	147 979 784 € soit 360,78 € 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 SCPI telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion.

Ces valeurs s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

La valeur de réalisation	161 160 437 € soit 392,91 € par part
La valeur de reconstitution	188 296 022 € soit 459,07 € par part

**SEPTIEME RESOLUTION***Approbation des distributions de plus-values de cession d'immeubles*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

L'Assemblée Générale prend acte qu'aucun montant n'a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

**HUITIEME RESOLUTION***Modification de la faculté d'emprunt*

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que la Société de Gestion a été autorisée, par l'Assemblée Générale du 30 avril 2019, à contracter des emprunts avec ou sans sûretés réelles à hauteur de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société,

Décide, conformément à l'article 15 des statuts, de fixer le maximum précité à hauteur de trente pour cent (30) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois consécutifs, dans la limite de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société.

**NEUVIEME RESOLUTION***Renouvellement partiel du Conseil de Surveillance*

Après avoir rappelé que l'article 18 des statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus désignés parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire, pour trois exercices,

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à échéance, à l'issue de la présente assemblée, du mandat de sept (7) membres du Conseil de surveillance :

- M. Hervé BONISCHOT ;
- M. Yves BOUGET ;
- M. Bruno FISCHER ;
- M. Jacques de JUVIGNY ;
- M. Benoît MICHEL (ne se représente pas) ;
- La société APICIL EPARGNE représentée par Pierre MONNERAYE (ne se représente pas) ;
- La société SCI DE L'ASNEE représentée par M. Henri TIESSEN (ne se représente pas) ;

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

	NOM/ DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
1	BONISCHOT	Hervé	60	Auparavant infirmier expatrié onshore/offshore pour l'industrie pétrolière et gazière (ExxonMobil, Total, BP, Statoil) en Afrique. Actuellement gestionnaire pour compte propre, infirmier médecine de travail au sein de Saint-Gobain et titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance d'autres SCPI.	180
2	BOUGET	Yves	72	Kinésithérapeute retraité dans une clinique chirurgicale, ancien membre du CS de cette clinique et président conseil syndical. Investisseur dans dix SCPI depuis 40 ans, il est titulaire de quatre (4) autres mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	242
3	FISCHER	Bruno	53	Notaire associé à Hennebont (Morbihan), Gérant de diverses SCI familiales et membre du Conseil de surveillance d'une (1) autre SCPI.	30
4	de JUVIGNY	Jacques	59	Directeur Administratif et Financier en entreprises. Titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de deux (2) autres SCPI, dont l'une gérée par PAREF Gestion.	111

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

	NOM/ DENOMINATION SOCIALE	PRENOM/ REPRESENTANT	AGE (à la date de l'assemblée)	PROFESSION (actuelle ou passée)	NOMBRE DE PARTS
5	BARGAIN	Hervé	68	Retraité. Auparavant informaticien chez ORANGE.	25
6	BEQUIGNON	Florent	39	Gérant d'une société dont l'objet est d'accompagner les entreprises sur les grands projets en électricité et détection incendie en vue de la validation des commissions de sécurité.	70
7	BOUSQUET	Laurent	52	Investisseur dans l'immobilier commercial & résidentiel depuis plus 30 ans ; cadre commercial au sein d'un leader mondial des logiciels de gestion et membre du Conseil de surveillance d'une (1) SCPI.	32
8	BRARD	Bruno	70	Retraité, Conseiller en Immobilier et chauffeur de taxi.	73
9	CAVERO	Andrès	61	Ingénieur chez Airbus SAS depuis 38 ans. Par ailleurs, Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant en double activité depuis 2014 dans le réseau Prodémial de FINZZLE GROUP.	64
10	FABBRO	Marc-Olivier	47	Responsable Pôle Marge Energie au sein de la société Engie-BtoC France.	30
11	FRYBOURG	Alain	70	Retraité. Auparavant Senior Crédit Officer au sein de la Direction des Risques chez NATIXIS (jusqu'en 2021). Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	58
12	GERMAIN de MONTAUZAN	Stéphane	66	Associé de la SCPI depuis 2011 et président de la SAS 2SGM Consulting – Opérateur Immobilier Général. Auparavant Directeur de la performance de la Direction Technique chez AUCHAN. Également associé d'autres SCPI et investisseur dans la vigne accompagné par Terra Hominis.	99
13	LEFEVRE	Christian	73	Responsable de Centre de Gestion de Patrimoine (Banque Privée BNP PARIBAS). Ingénieur Financier chez CARDIF assurance-vie. Chargé de cours au sein du Centre de Formation Professionnelle de la banque. Investisseur et bailleur privé. Titulaire de cinq (5) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	57
14	PICHARD	Sylvain	50	Ingénieur en informatique qui anime en parallèle plusieurs forums sur internet relatifs aux sujets de gestion de patrimoine et répond à des questions des internautes en les orientant vers les placements les plus adaptés pour leurs objectifs, dont la Bourse, l'immobilier et notamment les SCPI. Il est associé de 4 SCPI dont 3 gérées par PAREF Gestion.	104
15	RUMEAU	Jean-Paul	72	Retraité, auparavant cadre A dans l'Administration de l'Education Nationale.	51
16	WASSE	Patrick	60	Chargé des engagements au sein de la Société Générale de Services. Gérant de SCI. Titulaire de trois (3) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	101
17	AAAZ (SCI)	Jocelyn BLANC	46	Le représentant est Ingénieur militaire d'infrastructures (Lieutenant-colonel). La SCI est titulaire de deux (2) mandats au sein de Conseils de surveillance de SCPI.	43

18	Swanstar France	Olivia VER HULST	29	Private Equity Investment Associate chez Latour Capital. Auparavant, Analyste en dette privée chez Tikehau Capital entre 2017 et 2022.	3 000
----	-----------------	------------------	----	--	-------

L'Assemblée Générale nomme les candidats suivants :

◇  
◇  
◇

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, à tenir en 2027.

#### **DIXIEME RESOLUTION**

##### *Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire*

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide, en conséquence, de renouveler la société PricewaterhouseCoopers Audit représentée par Mme Mathilde HAUSWIRTH pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, à tenir en 2030.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

##### *Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant*

Après avoir rappelé que, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, le Commissaire aux comptes est nommé pour une durée de six (6) exercices et est rééligible,

L'Assemblée Générale prenant acte de l'arrivée à terme du mandat de M. Patrice MOROT en qualité de Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

Décide, en conséquence, de ne pas renouveler son mandat, conformément à la réglementation en vigueur prévoyant qu'il n'est plus obligatoire de nommer un Commissaire aux comptes suppléant lorsque le titulaire est une personne morale

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

##### *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.

### **RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

#### **TREIZIEME RESOLUTION**

##### *Modification de l'objet social de la Société*

L'Assemblée Générale **décide** de modifier l'objet social de la Société tel qu'il est décrit à l'article 2 (*Objet*) des statuts de la Société, comme suit :

##### Ancienne rédaction

##### **"ARTICLE 2 – OBJET**

*La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel."*

##### Nouvelle rédaction

##### **"ARTICLE 2 – OBJET**

*La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif propre à assurer l'objectif de gestion de la Société qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

*La Société peut détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. La Société peut souscrire des instruments financiers*

à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier aux fins de couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation définies par la réglementation applicable."

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

#### **QUATORZIEME RESOLUTION**

##### *Modification de la politique d'investissement de la Société*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

**approuve** la modification de la politique d'investissement de la Société, telle qu'elle est décrite à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société, comme suit :

##### Ancienne rédaction

"La SCPI NOVAPIERRE 1, est une SCPI dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés à Paris, en Île-de-France ainsi que dans d'autres grandes villes de France dont l'objectif de gestion est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique quoique la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou par l'intermédiaire d'une société ;
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5 %) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze (15 %) pour cent de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.

Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent (100 %) pour cent de l'actif de la SCPI.

Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite de dix (10 %) pour cent de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.

Les cessions d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI se réalisent dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier.

La SCPI NOVAPIERRE 1 peut avoir recours à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'Assemblée Générale du 30 avril 2019 a fixé le maximum précité de 30% de la valeur estimée des actifs immobiliers.

Conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L211.1 afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

*Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la société de gestion.*

*Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental."*

#### Nouvelle rédaction

##### « 2.1 Politique d'investissement immobilier

*La SCPI NOVAPIERRE 1, est une SCPI dont l'objet est de constituer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier locatif composé majoritairement de murs de magasins et accessoirement d'immobilier d'entreprise (bureaux, locaux d'activités, etc.), situés à Paris, en Île-de-France ainsi que dans d'autres grandes villes de France dont l'objectif de gestion est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.*

*La SCPI a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire réhabiliter ou rénover en vue de leur location. Ces immeubles peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.*

*De manière générale, les investissements portent sur des immeubles identifiés comme étant susceptibles de générer des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, selon l'analyse de la Société de Gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI peut procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. L'objectif de rendement immédiat n'est pas garanti.*

*Pour les besoins de cette gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :*

- *procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques ;*
- *acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ;*
- *céder des éléments de patrimoine immobilier si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, dans les conditions définies à l'article R. 214-157, 3° du Code monétaire et financier, afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; étant précisé que ce paragraphe s'applique que la SCPI détienne directement l'actif immobilier ou qu'elle le détienne par l'intermédiaire d'une société ;*
- *détenir des dépôts et des liquidités, dans les conditions définies à la section 0 ci-dessous, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq pour cent (5 %) du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ;*
- *souscrire, conformément à l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du même code auprès d'établissements bancaires, dans le but de réaliser la couverture totale ou partielle des risques de taux, dans les conditions de souscription et de valorisation dictées par l'article R. 214-156-1 du même code.*

*La SCPI peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.*

*Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum quinze pour cent (15 %) de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé que le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur.*

*Les participations directes ou indirectes de la SCPI dans des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers, (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, (iii) qui sont contrôlées par la SCPI et, (iv) répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, peuvent représenter jusqu'à cent pour cent (100 %) de l'actif de la SCPI.*

*Par dérogation au paragraphe précédent, l'actif de la SCPI peut également détenir dans la limite, pour chacune des catégories d'actifs listées ci-dessous de dix pour cent (10 %) de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :*

- *des parts des sociétés de personnes à prépondérance immobilière (i) qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union européenne, dont la France ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou sur tout autre marché étranger de titres financiers (ii) qui sont mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et, (iii) ne répondant pas aux conditions définies au 2° et 3° du I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;*
- *des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), ou d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, gérés ou non par la Société de Gestion ;*
- *des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.*

##### 2.2 Politique d'investissement de la trésorerie de la Société

*Les sommes qui pourraient se trouver en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la Société pourront être placées sur des supports liquides (dépôts à terme, dépôts à vue, comptes rémunérés et autres actifs liquides conformément à la réglementation applicable à la Société).*

##### 2.3 Recours à l'effet de levier et aux instruments financiers à terme

*Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la SCPI peut contracter des emprunts bancaires (hypothécaires ou non) ou non bancaires, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme en vertu de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier (y compris les opérations de crédit-bail, uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la réglementation applicable) pour financer ses investissements dans la limite d'un maximum fixé en*

assemblée générale de telle sorte que ce taux soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'assemblée générale du 24 juin 2024 a fixé le maximum précité à hauteur de trente pour cent (30) % de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société, étant précisé que ce seuil peut être franchi temporairement, durant une période maximum de douze (12) mois consécutifs, dans la limite, fixée par l'assemblée générale du 24 juin 2024, de trente-cinq pour cent (35 %) de la valeur estimée des actifs immobiliers composant le patrimoine de la Société. Cette limite peut être modifiée par décision de l'assemblée générale des associés.

Dans le cadre du recours à l'endettement, la SCPI peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats de financement.

Conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra souscrire auprès d'établissements bancaires des instruments financiers à terme mentionnés au III de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier afin d'avoir une couverture totale ou partielle du risque de taux.

#### 2.4 Transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers (le « **Règlement SFDR** »). En ce sens, l'objectif de la SCPI n'est pas de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

Dans le cadre de ses décisions d'investissement et dans la gestion du patrimoine de la SCPI, PAREF Gestion examine les principaux risques de durabilité afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille toutefois l'objectif d'investissement n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique d'intégration des risques de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.",

en conséquence, **prend acte** de la retranscription de la politique d'investissement modifiée par la Société de Gestion à la section 2 de l'introduction de la note d'information de la Société.

#### **QUINZIEME RESOLUTION**

*Introduction d'une stipulation statutaire permettant à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société*

L'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de permettre à la Société de Gestion de suspendre et de rétablir les effets de la variabilité du capital de la Société, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites par les statuts. En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de modifier l'article 7 (Augmentation et réduction du capital social) des statuts de la Société comme suit :

##### Ancienne rédaction

#### **« ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

##### 1) Augmentation du capital effectif

La société de gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et pour accomplir toutes les formalités légales.

##### 2) Réduction du capital effectif

Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Les demandes sont prises en compte dans l'ordre chronologique de leur réception. Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, à 90% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent, ni à 10% du capital statutaire, ni au capital minimum légal des SCPI.

L'assemblée générale peut, si elle le juge utile à la satisfaction des demandes de retrait, constituer un fonds de remboursement au plus égal à 10% du capital effectif existant à la clôture de l'exercice précédent.

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pu avoir lieu dans un délai de un mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, mais si le fonds de remboursement le permet, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la société de gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%. si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée."

##### Nouvelle rédaction

#### **« ARTICLE 7 – VARIABILITE DU CAPITAL**

##### 1) Variabilité du capital

Le capital effectif est susceptible d'augmenter par les versements des associés ou par l'admission de nouveaux associés, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire, et de diminuer par la reprise des apports des associés, dans les conditions prévues par le présent article. Celui-ci ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en-dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- dix pour cent (10%) du capital social statutaire maximum ;
- quatre-vingt-dix pour cent (90 %) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- le capital social minimum de sept cent soixante mille euros (760.000 €), conformément à l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif.

##### 2) Suspension des effets de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment, après information de l'AMF, les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, etc.), dès lors que l'une des conditions suivantes s'est remplie :



- la Société de Gestion constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent ; ou
- la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites représentent plus de cinq pour cent (5 %) du nombre total des parts de la SCPI.

La décision de suspendre les effets de la variabilité du capital prise par la Société de Gestion entraîne :

- l'annulation des demandes de souscription et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre et l'information par la Société de Gestion des souscripteurs et associés concernés ;
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI (marché secondaire), dans les conditions définies à l'article 14-3 ci-après.

### 3) Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté visée à l'alinéa précédent et, après neuf (9) périodes de confrontation (telles que définies à la section 3.2 du chapitre II de la note d'information) consécutives au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital dans les trois (3) mois.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier, courrier électronique, etc.).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- la fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation applicable ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;

la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en conformité avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif."

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale **décide**, sur proposition de la Société de Gestion et en application des stipulations de l'article 17 (*Rémunération de la Société de Gestion*) des statuts de la Société, de fixer le taux de la commission sur cession de parts perçue par la Société de Gestion en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion à quatre (4) % maximum hors taxes du montant de la transaction, étant précisé que cette commission de cession sera payée par chaque cessionnaire (acquéreur).

En conséquence, l'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond désormais à l'article 21 des statuts refondus, **décide** également de modifier ledit article dénommé (*Rémunération de la Société de Gestion*) dans ses stipulations portant sur la commission de retrait, cession ou mutation des parts perçue par la Société de Gestion comme suit :

#### Ancienne rédaction

#### **"ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

[...]

**Commission sur mutation des parts :** Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information."

#### Nouvelle rédaction

#### **"ARTICLE 21 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

[...]

#### **Commission sur cession ou mutation des parts ou de retrait :**

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), ou en cas de retrait, la Société de Gestion perçoit :

- par dossier de cession de parts ou de retrait, à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de soixante-quinze euros (75 €) HT, soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC (pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) à la charge du cessionnaire ou de l'associé ayant demandé le retrait ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion, notamment en cas de suspension des effets de la variabilité du capital, une commission de cession de quatre pour cent (4 %) HT maximum sera payée par le cessionnaire, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux pourra être modifié par l'assemblée générale des associés ;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier de succession à la charge de l'héritier ou l'ayant droit, et de soixante-quinze euros (75 €) HT (soit quatre-vingt-dix euros (90 €) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment), à la charge du donataire.

Conformément à l'article 726, I, 2° du Code général des impôts, un droit d'enregistrement s'applique aux cessions directes intervenant sur le marché secondaire au taux actuel de cinq pour cent (5 %) à la charge du cessionnaire. "

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

#### **SEIZIEME RESOLUTION**

#### *Modification des stipulations des statuts portant sur le retrait des associés*

L'Assemblée Générale, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, d'introduire dans les statuts certains mécanismes additionnels de gestion de la liquidité dans le cadre du traitement des demandes de retrait, dans les conditions et selon les modalités qui seront décrites dans les statuts et la note d'information de la Société. En particulier :

- lorsqu'une demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription au bout d'un (1) mois, la possibilité pour la Société de Gestion, si elle constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, de décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ;

- dans un objectif d'assouplissement des règles de fonctionnement du fonds de remboursement (si existant), la suppression de la limite de dix (10) % du montant du capital effectif existant à la clôture de l'exercice applicable aux sommes allouées aux fonds de remboursement, étant précisé que l'Assemblée Générale aura le pouvoir de fixer le montant maximum de dotation du fonds de remboursement ;
- dans l'hypothèse où un fonds de remboursement existerait au sein de la Société et que ce fonds de remboursement est utilisé pour permettre l'exécution des demandes de retrait des associés de la Société, la possibilité pour la Société de Gestion de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.

En conséquence, l'Assemblée Générale **décide** de renommer les articles 9, 10 et 11 des statuts de la Société comme suit : article 9 (*Réduction du capital social*), article 10 (*Fonds de remboursement*) et article 11 (*Blocage du marché des parts*) et de modifier lesdits articles aux fins (i) d'introduire les mécanismes listés ci-dessus et d'en préciser les conditions et modalités de mise en œuvre et (ii) d'une manière générale, de clarifier certaines stipulations contenues dans ces articles, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

#### « ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

*Le capital effectif est susceptible de diminuer par suite de la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, sur demande adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les conditions précisées au chapitre II de la note d'information de la Société.*

*Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et traitées par ordre chronologique d'inscription sur ce registre dans les limites des clauses de variabilité, étant observé que la Société et la Société de Gestion ne garantissent pas le rachat des parts.*

*Pour être valablement inscrites sur le registre des retraits, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent indiquer (i) l'identité et la signature du donneur d'ordre ; (ii) le nombre de parts concernées ; (iii) le prix et la date de souscription ou d'acquisition des parts.*

*Un associé ayant demandé le retrait peut demander la modification ou l'annulation de sa demande de retrait, dans les formes et selon les modalités identiques à sa demande de retrait initiale. La modification d'une demande de retrait inscrite sur le registre des demandes de retrait (i) emporte la perte de son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet d'augmenter le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait ; (ii) ne modifie pas son rang d'inscription dans l'hypothèse où la modification aurait pour objet de diminuer le nombre de parts faisant l'objet de la demande de retrait.*

*Toutefois, le capital effectif ne peut devenir inférieur, du fait des retraits, au capital minimum légal des SCPI, tel que prévu à l'article 7-1 des présents statuts.*

*Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :*

- s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait ne peut être réalisé à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription en vigueur, telle que fixée à l'article 21. En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé leur retrait dans les conditions prévues au chapitre II de la note d'information de la Société. Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification ;*
- si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai d'un (1) mois en raison de l'insuffisance des souscriptions :*
  - si la Société de Gestion constate que des sommes issues des souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée ont été placées sur des supports liquides conformément à la politique d'investissement de la Société (telle que précisée dans la note d'information de la Société) et n'ont pas été investies dans des actifs immobiliers, la Société de Gestion pourra décider de compenser la demande de retrait avec ces sommes disponibles issues des précédentes souscriptions exécutées au cours des douze (12) mois précédant la demande de retrait considérée (le « Mécanisme de Rétrocompensation »). En cas d'application du Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait est exécutée dans les conditions (notamment de prix) et selon les modalités prévues dans le paragraphe a) ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, la demande de retrait considérée restera en attente et la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement ;*
  - dans l'hypothèse où la Société de Gestion ne met pas en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation, et si le fonds de remboursement le permet, la Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, dans les conditions définies à l'article 10 ci-après. Le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix, fixé par la Société de Gestion, compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'AMF.*

*Le remboursement de la totalité des parts détenues par l'associé concerné rend effectif le retrait qui peut être inscrit sur le registre des associés.*

*Les parts remboursées sont annulées.*

*L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi, l'associé qui se retire en décembre perd la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.*

*Le remboursement des parts aux associés a lieu dans un délai administratif normal de régularisation.*

#### ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

*Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la liquidité du marché des parts. L'assemblée générale décide du montant maximum de dotation du fonds de remboursement.*

*Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.*

*Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.*

*La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.*

*La Société de Gestion proposera à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, si les conditions suivantes sont réunies :*

- *la demande de retrait de l'associé n'a pu être compensée avec toute demande de souscription dans un délai d'un (1) mois et la Société de Gestion n'a pas mis en œuvre le Mécanisme de Rétrocompensation ;*
- *le fonds de remboursement fonctionne et les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes.*

*En fonction du nombre de parts en attente de retrait, la Société de Gestion aura la faculté de limiter le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement.*

*Le prix de rachat par le fonds sera compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de dix pour cent (10 %) (sauf autorisation de l'AMF).*

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la proposition de la Société de Gestion pour notifier à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF en attente des souscriptions correspondantes.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionnerait pas encore ou serait vide, il sera constitué ou reconstitué dès que possible.

#### ARTICLE 11 – BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque les demandes de retrait et de vente en attente depuis plus de douze (12) mois excèdent dix pour cent (10%) des parts, la Société de Gestion en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux (2) mois, pour décider, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. La mise en place d'un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à l'article 14-3 des présents statuts peut également constituer une mesure appropriée et emportera la suspension des demandes de retrait.»

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

#### DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Modifications de l'article 17 des statuts de la Société « Rémunération de la Société de Gestion »

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 17 desdits statuts correspond à l'article 21 des statuts refondus, **décide**, sur proposition de la Société de Gestion, de modifier ledit article dénommé (*Rémunération de la Société de Gestion*) ainsi qu'il suit aux fins, lorsque cela est nécessaire, de clarifier certaines stipulations y afférentes, sans préjudice des modifications apportées aux stipulations dudit article des statuts de la Société en conséquence de l'adoption de la seizième résolution.

#### Ancienne rédaction

##### " ARTICLE 17 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

**Souscription** : La société de gestion perçoit, au fur et à mesure des souscriptions, un maximum de 8% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse, des parts, afin de couvrir tous les frais exposés pour d'une part procéder à la recherche des capitaux nouveaux, d'autre part rechercher et réaliser les programmes d'investissements. Cette commission sera ramenée à 6,5% HT lorsque la Société aura atteint son capital maximum, sauf décision d'augmenter celui-ci.

**Gestion** : La société de gestion perçoit définitivement, au fur et à mesure de leur encaissement 8 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur). En contrepartie de cette rémunération, la société de gestion supporte tous les frais de personnel, bureau, déplacements et autres moyens engendrés par l'administration courante de la Société, la gestion des biens sociaux, la distribution des résultats, la préparation et la tenue des conseils, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes, les frais d'expertise immobilière et la rémunération du dépositaire, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

[...]

##### **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :**

La société de gestion perçoit des commissions de vente de 2% hors taxes des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à 1,5% lors de ventes intermédiaires par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder 5% hors taxes et hors droits du montant de l'actif.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels
- due-diligence
- suivi de constitution des data-room
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres
- suivi des négociations et des actes de vente
- distribution le cas échéant des plus-values

##### **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

Sera versée une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 1 % HT maximum sur les gros travaux supérieurs à 100 K€ (HT) et suivis directement par la société de gestion."

#### Nouvelle rédaction

##### " ARTICLE 21 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- **Commission de souscription :**

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à huit pour cent (8%) hors taxes (« **HT** ») (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit neuf virgule six pour cent (9,6 %) toutes taxes comprises (« **TTC** ») pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) du prix de souscription des parts. La commission de souscription, imputée sur la prime d'émission, rémunère les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des commercialisateurs) ainsi que les frais d'étude liés à chaque investissement.

La Société de Gestion présentera, à l'occasion du conseil de surveillance lors de la présentation des comptes annuels, ou à titre exceptionnel, de tout autre conseil de surveillance en cas de modification en cours d'année, le taux de commission de souscription qu'elle souhaite appliquer pour l'avenir.

- **Commission de gestion :**

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à huit pour cent (8 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit neuf virgule six pour cent (9,6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %) des recettes de toute nature encaissées HT par la Société (loyers et produits financiers).

Cette commission de gestion a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, la gestion de la trésorerie, la perception des recettes et la répartition des bénéfices. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à la réalisation de ces missions, à l'exclusion de toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société de Gestion facture les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la SCPI de ses recettes.

La Société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment ceux décrits à la section 1 du chapitre III de la note d'information de la Société.

[...]

- **Commission sur arbitrage des actifs immobiliers :**

La Société de Gestion perçoit des commissions de vente de deux pour cent (2%) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit deux virgule quatre pour cent (2,4 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) des ventes hors droits lors des cessions d'actifs, réduite à un virgule cinq pour cent (1,5%) HT (soit un virgule huit pour cent (1,8 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) lors de ventes intermédiaires par des tiers. Dans ce dernier cas, la commission cumulée de vente ne pourra excéder cinq pour cent (5%) HT (soit six pour cent (6 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) et hors droits du montant de l'actif.

Cette rémunération est perçue à réception des fonds par la SCPI.

Moyennant cette rémunération, la Société de Gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- planification des programmes d'arbitrage annuels ;
- s'il y a lieu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi des négociations et des actes de vente ; et
- distribution le cas échéant des plus-values.

- **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 fixée à un pour cent (1 %) HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit un virgule deux pour cent (1,2 %) TTC pour un taux de TVA de vingt pour cent (20 %)) maximum sur les gros travaux supérieurs à cent mille euros (100 000 €) HT. »

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

#### **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 18.1 des statuts de la Société « Conseil de surveillance »*

L'Assemblée Générale, connaissance prise de la modification d'ordre des articles des statuts de la Société du fait de la refonte statutaire à approuver, et après avoir constaté que l'article 18.1 desdits statuts correspond à l'article 22.1 des statuts refondus, **décide** de modifier ledit article dénommé (*Nomination*), dans ses stipulations portant sur les conditions de nomination du conseil de surveillance de la Société, comme suit :

#### **Ancienne rédaction**

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la société de gestion.

Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze au plus pris parmi les associés possédant au moins 20 parts et ayant moins de 75 ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la société (en tant que personne physique ou représentant d'une personne morale). [...]"

#### **Nouvelle rédaction**

" Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de Gestion.

Ce conseil est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus choisis parmi les associés possédant au moins trente (30) parts et ayant moins de soixante-quinze (75) ans à la date de l'élection par l'assemblée générale ordinaire de la Société, étant précisé que cette limite d'âge s'applique également à tout représentant personne physique d'un membre personne morale. [...]"

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

#### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

*Approbation des statuts refondus*

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, aux fins notamment de clarifier certaines stipulations des statuts, d'améliorer ou simplifier la numérotation des articles des statuts ou d'en modifier l'ordre et d'apporter toutes corrections ou ajustements jugés nécessaires au regard des dispositions légales et réglementaires applicables à la Société, et compte tenu des résolutions qui précèdent, **approuve** les statuts refondus de la Société, article par article et dans leur intégralité.

L'Assemblée Générale **prend acte** que la Société de Gestion procédera à la modification de la note d'information de la Société en conséquence de ce qui précède.

#### **VINGTIEME 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.