

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



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**

Les associés de la SCPI NOVAPIERRE 1 sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mercredi 25 juin 2025 à 11h00, Châteaufort' Monceau Vélasquez, 2 Avenue Vélasquez, 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 mardi 8 juillet 2025 à 14h00, au siège social, 153 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

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 2024 ;
- 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 2024 ;
- 5. Approbation de la valeur comptable ;
- 6. Approbation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
- 7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles" ;
- 8. Pouvoirs pour formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

- 9. Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance » ;
- 10. Modification de l'article 24 des statuts « Assemblée Générales » ;
- 11. Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générales Ordinaires » ;
- 12. Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générales Extraordinaires » ;
- 13. Pouvoirs en vue des formalités.

**RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

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 2024 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 2024.

**QUATRIEME RESOLUTION**

*Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

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

Résultat au 31/12/2024	8 080 005,90€
Report à nouveau après affectation du résultat de l'année N-1	1 944 331,37€
Résultat distribuable au 31/12/2024	10 024 337,27€
Distribution 2024	8 572 476,27€
Solde report à nouveau après affectation du résultat	1 451 861,00€

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 19,71 euros.

Le dividende annuel versé est calculé pour une part en pleine jouissance depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et arrêté à 20,91 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 2024 à :

La valeur comptable	147 706 474 € soit 362,46 € 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 2024 à :

La valeur de réalisation	150 843 727 € soit 370,16 € par part
La valeur de reconstitution	181 062 990 € soit 444,31 € par part

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

##### *Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution trimestrielle des "plus et moins-values sur cession d'immeubles" et à l'affectation en prime d'émission des "moins-values sur cession d'immeubles"*

L'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à distribuer, selon une fréquence trimestrielle, 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 réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Par ailleurs, en cas de moins-values, l'Assemblée Générale **autorise** la Société de Gestion à affecter, selon une fréquence trimestrielle, ces sommes sur le compte « prime d'émission ».

L'Assemblée Générale **prend acte** d'une part qu'au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024, un montant de 489 018 € a été versé aux associés de la SCPI au titre des plus-values sur cession d'immeubles ; d'autre part, qu'aucun montant n'a été affecté au titre des moins-values durant cet exercice.

Ces autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

#### **HUITIEME 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**

#### **NEUVIEME RESOLUTION**

##### *Modification de l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 22.1 des statuts « Conseil de surveillance - Nomination » comme suit :

##### Ancienne 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.

[...] ».

##### Nouvelle rédaction :

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

Ce conseil est composé d'un nombre de membres fixé par la loi et les règlements en vigueur. Ces derniers sont 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.

[...] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

**DIXIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 24 des statuts « Assemblée Générales »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

*« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.*

*Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.*

*Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« **BALO** ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après. Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.*

*Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.*

*A défaut, elles peuvent être également convoquées :*

- a) par le conseil de surveillance ;*
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;*
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;*
  - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- d) par les liquidateurs.*

*Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.*

*Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi.*

*[...] »*

**Nouvelle rédaction :**

*« L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.*

*Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.*

*Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires (« **BALO** ») et par une lettre ordinaire personnellement adressée aux associés ou par voie électronique dans les conditions détaillées à l'article 28 ci-après.*

*Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, en payant les frais correspondants.*

*Le délai entre la date de l'insertion au BALO ou la date de l'envoi des lettres de convocation, si elle est postérieure, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.*

*A défaut, elles peuvent être également convoquées :*

- a) par le conseil de surveillance ;*
- b) par le ou les commissaires aux comptes ;*
- c) par un mandataire désigné en justice, à la demande :*
  - soit de tout intéressé en cas d'urgence ;*
  - soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;*
- d) par les liquidateurs.*

*Les assemblées sont qualifiées d'« extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'« ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.*

*Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur ».*

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

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.

#### **ONZIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 25 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

*« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.*

*Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.*

*Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.*

*Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.*

*Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.*

*Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.*

*Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.*

*Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.*

*Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.*

*Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance ou par voie électronique, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique ».*

##### **Nouvelle rédaction :**

*« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.*

*Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices de la Société.*

*Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes et l'expert externe en évaluation chargé d'évaluer le patrimoine immobilier sur proposition de la Société de Gestion et ratifie la nomination du dépositaire.*

*Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.*

*Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 18 des présents statuts.*

*Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.*

*Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.*

*Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.*

*Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ».*

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.

#### **DOUZIEME RESOLUTION**

*Modification de l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire »*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance, **décide** de modifier l'article 26 des statuts « Assemblée Générale Extraordinaire » comme suit :

##### **Ancienne rédaction :**

*« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.*

*Elle peut décider notamment :*

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

*L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :*

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts.

*Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou par voie électronique.*

*Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion ».*

**Nouvelle rédaction :**

*« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.*

*Elle peut décider notamment :*

- la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- l'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion ;
- la modification de la politique d'investissement ;
- la modification de la méthode de fixation du prix des parts ; et
- la réouverture du capital après trois (3) ans sans souscription.

*L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :*

- fixer les conditions de l'augmentation du capital ; et
- constater les augmentations et les réductions de capital, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier les modifications corrélatives des statuts. »

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.

**TREIZIEME RESOLUTION**

*Pouvoirs en vue des formalités*

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